

ПРОЕКТ !

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ
С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА ИВАНОВО
ЗА ПЕРИОДА 2023-2027 Г.**

Въведение

ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ - ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Общината е основна административно – териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление 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 представил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването 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.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинската собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната Конституцията на Република България от 1991 г., отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Основният принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинската собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани в Наредба №10, приета от Общинския съвет – Иваново.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Иваново за периода 2023-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е цялостен и структурен подход за дългосрочно управление на собствеността като инструмент за ефикасно и ефективно предоставяне на публични услуги и блага.

Местните власти в България все по-често са изправени пред предизвикателствата при предоставянето на публични услуги в условията на влошаващ се финансов климат, променящи се демографски тенденции и произтичащите от това нужди от услуги. Нарастващите изисквания към качеството на тези услуги се превръща в значим фактор. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най-приоритетните области и е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Иваново се разработва в изпълнение на изискванията на Закона за общинската собственост и като осъзната необходимост на общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално, икономическо и устройствено развитие на общината. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, тя служи като основа за разработване и на годишните програми за управление на имотите, отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди. Допълва необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и на общинската администрация, за правилното формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

СТРУКТУРА

Структурата на стратегията следва общоприетия модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинската собственост.

ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

- Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2023/2027г.;
- По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си;
- Стратегията е основа за приемане от Общинския съвет Иваново на четиригодишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2024, 2025, 2026, 2027г.

ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА.

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти- публична и частна общинска собственост и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- Имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинска значение;
- Имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, звено, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища и мери.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

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 търговските дружества;
- по друг начин, определен в закон.

Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизни дейности на общинския съвет и администрацията на Община Иваново, област Русе, по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост, като ключов елемент на местното самоуправление, по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Свободата на избор относно принципи и механизми на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане са застъпени в местното законодателство, под формата на подзаконови нормативни актове на общински съвет Иваново. В този смисъл Законът за общинската собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди.

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

грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по Закона за териториално и селищно устройство, Закона за плановото изграждане на населените места, Закона за благоустройство на населените места, Закона за държавните имоти и Закона за собствеността;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Стратегията включва:

- Основни цели, приоритети и базови принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основните характеристики на отделните видове имоти;
- Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи;
- Визия за развитието и управлението на общинската собственост;
- Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

II. Цели и приоритети при управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Иваново се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населените на общината в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредба № 10 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, Наредба №2 за базисните /начални/ цени на обекти със стопанско и административно предназначение – общинска собственост, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Въз основа на определените в Стратегията за управление на общинската собственост стратегически цели и приоритети, както и предвид програмата, подготвена в рамките на бюджетната

процедура, общинската администрация подготвя предложения за конкретни мерки за изпълнение на приоритетите. Общинския съвет приема годишната програма по предложение на кмета на Общината.

В програмата се включват предложения за инвестиционни проекти /ремонт и изграждане, придобиване на собственост и др./, както и предложения за управление на собствеността, чрез законово допустимите способи. Годишната програма съдържа прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с управлението на общинската собственост. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година, като по този начин планираните мерки се обвързват финансово с оперативния документ за изпълнение на общинската политика и развитие.

1. Стратегически, специфични и оперативни цели:

1.1. Стратегически цели за периода 2023 – 2027г. се разделят на две групи:

- ❖ Цели по подобряване системата на управление на общинската собственост, осигуряващи възможност за въвеждане на устойчиви процедури и установяване на базови нива за оценка на изпълнението;
- ❖ Цели за развитие, насочени към подобряване на икономическите индикатори, както и такива, които гарантират предоставяне на качествени публични услуги в краткосрочен план.

1.2. Специфични цели:

- ❖ **Първа цел:** Оптимизиране управлението и разпореждането с общинската собственост за повишаване на приходите.
- ❖ **Втора цел:** Поддържане и подобряване обема и състоянието на общинската собственост и придобиване на нова общинска собственост.
- ❖ **Трета цел:** Обвързване на обема и състоянието на общинската собственост с настоящите и бъдещите нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги.

1.3. Оперативни цели:

- Увеличаване на общинската собственост чрез проучване и придобиване на нови имоти;
- Установяване собствеността на Община Иваново, придобита по закон от държавата;
- Подобряване състоянието, ремонт, модернизация на имотите – общинска собственост;
- По-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост;
- Пълно идентифициране на общинската собственост;
- Активно използване на европейските фондове и други донорски програми;
- Очертаване на последващи действия за успешното реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Определяне на приоритети за постигане на целите

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Плана за интегрирано развитие на Община Иваново. Те се базират на визията за местно развитие, анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата.

Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката, съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите, заложи в настоящата стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради, което в Стратегията, те са съществена част от нея.

Приоритет 1: Повишаване приходите за Общината от стопанисване на общинската собственост чрез:

- стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост;
- обявяване на свободните имоти общинска собственост на официалния сайт на общината;
- осъществяване на текущ контрол по изпълнението на договори за отдаване под наем;
- извършване на периодичен мониторинг на амортизационна активност на имотите – общинска собственост и изготвяне на предложения за предприемане на последващи действия;
- разработване и приемане от ОбС на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Приоритет 2: Съхранение и подобряване на състоянието на общинската собственост чрез:

- максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост;
- внедряване на усъвършенствана информационна система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

Приоритет 3: Подготовка и реализация на проекти, финансирани от държавния бюджет, структурните фондове на ЕС и други донорски програми за ефективно използване и управление на общинската собственост.

Приоритет 4: Гарантиране прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

3. Мерки за изпълнение на определените приоритети:

3.1. Мерки по Приоритет 1 „Повишаване приходите за общината от стопанисване на общинската собственост“:

3.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост;

- Анализ и преценка на потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Иваново;
- Анализа на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на Плана за интегрирано развитие на Община Иваново и инвестиционната програма на общината;
- Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Попълване на кадастрални планове и карти и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на общината;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти, чрез отчуждаване, закупуване или други способности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи приходи за общината за бъдещи периоди.

3.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост с цел по-нататъшно разпореждане;
- Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Учредяване право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване.

3.1.3. Оптимизиране на управлението на Общинския поземлен фонд.

- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Организиране на публично-частно партньорство за реализация на проекти върху общински терени;
- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд.

3.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири.

- Извършване на разпоредителни сделки с цел ефективното управление и защита на обществения интерес;
- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- Повишаване на административния капацитет за управление на горския фонд.

3.2. Мерки за осъществяване на Приоритет 2 „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост“:

3.2.1. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

- Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на наредба №5/2006 г. на МРРБ за технически паспорти на строежите. Изготвяне списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост;
- Обследване на общинските сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики;
- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост;

3.2.2. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината:

- Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд – учредяване право на строеж срещу нови жилища;
- Изготвяне и поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд – местонахождение, вид конструкция, година на построяване, архитектура и строителна документация;
- Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез предвидените законови способности;
- Подпомагане на граждани с ниски доходи и установени жилищни нужди.

3.2.3. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост:

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване на състоянието на водопреносната и канализационна мрежа;
- Доразвиване на комуникационната инфраструктура;

- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа на уличното осветление.

3.3. Мерки за осъществяване на Приоритет 3: „Подготовка и реализация на проекти, финансирани от държавния бюджет, структурните фондове на ЕС и други донорски програми за ефективно използване и управление на общинската собственост“.

3.3.1. Подготовка и реализиране по Програма на МТСП.

Мярка М01 „Подобряване на обществената среда в населените места“ по Проект „Красива България“.

3.3.2. Подготовка и реализиране на проекти по Програма Interreg VI-A „Румъния – България“ 2021-2027.

Община Иваново кандидатства с проектно предложение: „ EnviroConnect: Синергия на усилията за зелена устойчивост в Иваново и Пиатра Олт“ по Програма Interreg VI-A „Румъния – България“ 2021-2027 в рамките на Приоритет 2 „Зелен регион“, Специфична цел 2.7 „Подобряване на защитата и опазването на природата, биологичното разнообразие и зелена инфраструктура, включително в градските райони, и намаляване на всички форми на замърсяване“, съфинансирана от Европейския фонд за регионално развитие.

Проектното предложение на Община Иваново включва облагородяване и развитие на четири зелени пространства (паркове), представляващи публична общинска собственост: Южен парк – Щръклево, Екопарк – Щръклево, Мемориален парк – Щръклево и парк Пиргово. Проектът има за цел да подобри устойчивостта, биоразнообразието и ангажираността на общността в тези паркове.

Общия допустим бюджет за Община Иваново е в размер на 1 922 109,34 евро, което включва 80% финансиране на Европейския фонд за регионално развитие, национално съфинансиране в размер на 18% и 2% - собствен принос на бенефициентите.

3.3.3. Реализиране на проект по Оперативна програма „Околна среда“ 2014-2020 г.

Общините Русе, Иваново, Сливо поле, Тутракан и Ветово са членове на Регионалното сдружение за управление на отпадъците за регион Русе (PCYO Русе).

През 2019 г., между Управляващия орган на Оперативна програма „Околна среда“, Община Русе – водещ партньор и Общините Иваново, Сливо поле, Тутракан Ветово – партньори (всички Общини, наричани Бенефициент) е сключен Административен договор № Д-34-29/10.04.2019 г. за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ в максимален размер до 25 995 954,18 лв. по процедура BG16M1OP002-2.004 „Проектиране и изграждане на анаеробни инсталации за разделно събрани биоразградими отпадъци на територията на PCYO Русе“.

Общата стойност на проекта е 34 841 674,21 лв. (в това число собствен принос на Бенефициента и недопустими разходи).

В изпълнение на проекта е изградена анаеробна инсталация и система за разделно събиране и извозване на биоразградими отпадъци на територията на регион Русе. Предстои избор на оператор за експлоатация на системата.

Изградената анаеробна инсталация за разделно събрани биоразградими отпадъци е част от Регионалната система за управление на отпадъците. Общините се ангажират изградената със средства по процедурата инфраструктура, в т.ч. движимо и недвижимо имущество да бъде общинска собственост. Преди въвеждане в експлоатация на инсталацията, собствеността ѝ ще бъде прехвърлена от община Русе – собственик на терена върху който е изградена на останалите общини, съгласно определени с Решение № 3 по Протокол № 16 от общото събрание на PCYO – Русе, проведено на 27.04.2017 г. дялове на съсобственост на всяка една от общините членки на PCYO Русе (на база дела генерирани смесени битови отпадъци на територията на всяка от общините за периода 2014-2016 г.), както следва:

Община Русе – 82,09 %;

Община Иваново – 5,59 %;
Община Сливо поле – 4,11 %;
Община Тутракан – 6,72 %;
Община Ветово – 1,49 %.

С Решение № 2 по Протокол № 19 от 17.08.2018 г. е допълнено Решение № 3 от Протокол № 16 от 27.04.2017 г., както следва: Необходимата съпътстваща инфраструктура ще бъде собственост единствено на община Русе.

3.3.4. Подготовка и реализиране на проекти по приоритети за финансиране на МРРБ.

През 2023 г. са внесени искания за финансиране за реализация на следните проекти:

1. „Реконструкция и рехабилитация на съществуващи водопроводи в с. Щръклево, община Иваново – трета финална част“.
2. „Реконструкция на компрометирани участъци от водопроводната мрежа в с. Сваленик, община Иваново, област Русе“.
3. „Реконструкция и рехабилитация на участък от 3.800 км от общински път RSE 2107/II-52, Пиргово-Мечка-/Иваново/III-501/ от км 5+300 до км 9+100“.
4. „Реконструкция и рехабилитация на общински път RSE 1101/202, Русе – Щръклево/Красен-/III-501/ от км 5+500 до км 8+800“.
5. „Реконструкция и рехабилитация на общински път RSE 2100/I-2, Русе - Писанец/Щръклево – RSE 1108 от км 0+000 до км 4+000“.

С реализацията на предвидените дейности по проектите ще се подменят участъци от водопроводната мрежа на селата Щръклево и Сваленик, с което ще се финализират дейностите по реконструкция и рехабилитация на спешно нуждаещата се от възстановяване ВиК мрежа. Проектите за реконструкция и рехабилитация на участъци от посочените общински пътища целят предприемане на мерки за подобряване на транспортната инфраструктура на територията на общината и улесняване достъпа на гражданите до общинския център и до републиканските пътища, представляващи ключови транспортни артерии.

3.3.5. Подготовка и реализиране на проекти по Националната кампания на МОСВ и ПУДООС „За чиста околна среда“ с проектни предложения за облагородяване на имоти общинска собственост. Община Иваново ежегодно участва в Националната кампания на МОСВ и ПУДООС „За чиста околна среда“ с проектни предложения за облагородяване на имоти общинска собственост.

3.4. Мерки за осъществяване на Приоритет 4: „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост“.

- Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината;
- Прилагане принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция чрез електронен регистър на общинската собственост;
- Гарантиране на равноправност на кандидатите при осъществяване на разпоредителните сделки;
- Спазване на нормативните изисквания.

III. Базови принципи за управление на общинската собственост.

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко и непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живот в общината. Стратегията се разработва като осъзната необходимост от страна на общинския

съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално-икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение изискването на Закона за общинската собственост, залегнати в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2019-2023г., ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

1. Принцип на функционалното съответствие:

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с имоти, общинска собственост е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката на управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената ѝ сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява, чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общинския съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Като и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост, само когато е необходимо за текущото и бъдещото изпълнение на определени цели и задачи.

2. Принцип на законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите, на основанията и по реда, предвидени в закона.

3. Принцип на свободното администриране.

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Иваново непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

4. Приоритетност на обществения интерес.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. Принцип на право на информация.

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление“, изразяващо се в ефективната информационна политика, която е добре застъпена в Община Иваново – съвременни комуникации, осведомяване, интернет страници и др.

6. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост и 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.

7. Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет Иваново, по предложение на кмета на общината.

8. Публичност

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

9. Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

10. Отчетност и вътрешен контрол.

Ежегодно до 31 януари кметът на общината представя пред Общински съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост за предходната година.

11. Принцип на действено и ефективно управление

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „Принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността“. Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско, се пораждат затруднения, свързани с поддържането ѝ в добро функционално състояние.

IV. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни:

Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най-ефективния начин за стопанисване. Общинската собственост трябва да се стопанисва така, че да се постига съизмерим доход. Същият следва да бъде анализиран и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при което активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или да им се направят подобрения. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. Финансови:

Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средства по оперативни програми, субсидии и реализираните собствени приходи.

3. Технически

Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане.

IV. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Иваново. Силни и слаби страни. Политики и задачи.

1. Характеристика на отделните видове имоти

1.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- 1.1.1. Всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- 1.1.2. Имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия (в случай, че се създават такива);
- 1.1.3. Имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

1.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- 1.2.1. Имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които са необходими пряко за изпълнение функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;
- 1.2.2. Имоти, от които реализирана чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

1.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- 1.3.1. Имоти, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината;
- 1.3.2. Имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- 1.3.3. Имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- 1.3.4. Остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за закупуване.

2. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Иваново има съставени 3620 акта за общинска собственост (АОС), от които 1029 за публична общинска собственост и 2591 акта за частна общинска собственост. В тази бройка влизат немалка част имоти, актувани повторно в резултат на: изменение в подробните устройствени планове, преминаване на собствеността от публична в частна или обратно, или влизане в сила на кадастралната карта. Не малък е и дялът на отписаните имоти, в резултат на разпоредителните сделки, неправилно актуване или други действия.

3. Незастроени терени

В Община Иваново има над 350 акта за общинска собственост за незастроени терени и такива с учредено право на строеж. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на

техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл.56, ал.2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключеният процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроени имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. За събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване са нужни много време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Приходите от незастроени имоти – частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане със съответните имоти по Закона за общинската собственост.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на общински пазари и панаири.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж или продажба/ с незастроените имоти са:

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на съществуващите чрез изработване на подобни устройствени планове с цел разпореждане;

- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект да се пристъпва към продажба на имота;

- при урегулирани поземлени имоти където могат да се обособят повече от един обект /комплексно жилищно строителство, за административни нужди, за обществено обслужване/, следва да се учредява право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни УПИ.

- там, където цената на правото на строеж за разгъната застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- липса на съвременни кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- инвестиционен интерес към терени на общината и възможност за реализиране на приходи от продажби;
- част от имотите – публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината.

4. Застроени нежилищни имоти

Съгласно регистрите, публична общинска собственост застроените нежилищни имоти – публична общинска собственост са 50 бр.

Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от

общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия, част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Застроените нежилни имоти – частна общинска собственост в момента са 43 броя.

Сключени са 6 броя договори с юридически лица и звена на бюджетна издръжка за безвъзмездно управление на общински имоти.

Договорите за отдаване под наем, сключени с общопрактикуващи лекари и стоматолози са 12 бр., а за осъществяване на стопанска и търговска дейност са 16 бр.

За стимулиране на отдаването под наем на застроени нежилни имоти следва да вземат участие и кметовете и кметските наместници по населени места, проучвайки интереса на хората по селата, като по този начин да съдействат за отдаването им под наем. За целта е необходимо да имат информация за техническото състояние на имотите и условията за отдаването им под наем.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Поради отпадане на предназначението им е променен характера на собствеността на три училищни сгради в селата Красен, Мечка и Пиргово. При проявен интерес от страна на инвеститори е целесъобразно да се открива процедура при продажбата им.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;

Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови институции за подобряване състоянието на имотите;
- възможност за подобряване състоянието на сградния фонд чрез включване в наемните договори на клаузи, съгласно които основните ремонти да са за сметка на наемателите;

5. Жилищни имоти

Община Иваново разполага с 3 жилищни имота, от които шест двустайни апартамента в жилищен блок в с. Сваленик, едно жилище в с. Красен и бивш интернат в с. Мечка.

Жилищния фонд е стар и амортизиран. Община Иваново разполага със свободни общински жилища и няма картотекирани граждани с доказани жилищни нужди, които чакат за настаняване, съгласно приетата от Общински съвет Иваново наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

Рискове и слаби страни:

- общинския жилищен фонд е остарял;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и поддръжане на собствеността;

Силни страни и възможности:

- продажба на амортизираните жилища, след регламентация на реда за настаняване и продажба на такива имоти.

6. Земеделски земи, гори и водни обекти

Общината притежава 6740 имоти, Общински поземлен фонд, които се разпределят както следва:

1. В горска територия - 297 бр.
2. В земеделска територия – 6443 бр., като следва:
 - полски пътища -3482 бр.;
 - пасища, мери, ливади – 1119 бр.;
 - земеделски земи /за земеделско производство/ по смисъла на чл.2 от ЗСПЗЗ – 1402 бр.;
 - други земи – 440 бр.
 - 4 бр. водни обекти (рибарници);

Съставени са 650 акта за общинска собственост за земеделски земи и гори. Общата площ на земеделски земи от ОПФ е 66 176,90 дка, а на горския фонд е 10 972,103 дка.

На територията на общината са актувани четири водни обекта – рибарници, от които един на територията на с. Щръклево и три на територията на с. Сваленик. Отдаден е под наем един от трите водни обекта (рибарници) в с. Сваленик.

Анализирайки състоянието на имотите извън регулация се открояват следните

Рискове и слаби страни:

- голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ);
- неприключен процес на идентификация и актуване на общинските имоти;

Силни страни и възможности:

- актуване на имоти, представляващи земеделски земи, собственост на общината и възможност за извършване на разпоредителни сделки с тях, с оглед реализиране на приходи;
- с влизането на РБ в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава интересът към общинските земеделски земи и възможността за реализиране на приходи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и включването им в урбанизирани територии;

IV. Мерки за постигане на набелязаните цели и приоритети:

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясна визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Иваново.

2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост – намаляване на разходите и увеличаване на приходите.

3. Да продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

4. Да се актуват всички имоти, за които съществуват данни за собственост на общината, с оглед предотвратяване на порочната практика гражданите да се снабдяват с констативни нотариални актове за собственост за имоти общинска собственост.

5. Да продължи практиката за отдаване под наем на имотите, ненужни за дейността на общината и към които има проявен интерес.

6. Продажба на неизползваеми нежилни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти на собствениците на законно построените в тях сгради.

7. Внедряване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите.

8. Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост.