

ОБЩИНА БРУСАРЦИ

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА

СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БРУСАРЦИ

2011 - 2015 ГОДИНА

Въведение

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Брусарци за периода 2011 - 2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от 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, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

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 Брусарци към м. февруари 2012 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 преминават 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. 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 процедури на деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Общински съвет гр.Брусарци е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти – лв./кв.м. месечен, Наредба за предоставяне на общински концесии, Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Брусарци.

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

Към настоящия момент са съставени 259 акта за собственост на общински имоти.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са 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 Брусарци не разполага с общински жилища, които да осигурят 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 31.12.2011 г. директно от кмета на общината, по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Брусарци са отдадени под наем 23 броя общински имоти при средно месечен наем 1242,19 лв. /хиляда двеста четиридесет и два лева и деветнадесет стотинки/ за стопански нужди (магазини, офиси и заведения, включително отдадените под наем в гр.Брусарци и селата помещения за лекарски и стоматологични кабинети, като средно месечната наемна цена е 0,45 лв./кв.м, която е 10% от базисната наемна цена.

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 общинският бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има в гр.Брусарци и то основно в централната градска част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост. 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 приходите 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. Разпореждане с нежилищни имоти общинска собственост

Разпореждането с общински имоти се извършва след решение на Общински съвет гр.Брусарци по реда, определен в ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

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

На Община Брусарци са възстановени 2555,104 дка. земеделски земи.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- 1.Брусарци - 194,453 дка.
- 2.Смирненски – 171,532 дка.
- 3.Буковец - 611,898 дка.
- 4.Одоровци - 144,990 дка.
- 6.Дъбова махала - 224,568 дка.
- 7.Княжева махала - 151,057 дка.

9.Дондуково - 110,360 дка.
10.Василовци - 946,246 дка.

.....
ОБЩО : 2555,104 дка.

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 2011 г. по този ред са предоставени приблизително около 247 дка., с което са удовлетворени нуждите на всички животновъди на територията на Община Брусарци, заявили интерес за ползване на общински мери и пасища.

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 Брусарци стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, която е в размер на 14 185,985 дка.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗСПЗЗ

1.Брусарци - 1675,994 дка.
2.Смирненски - 3231,291 дка.
3.Буковец - 314,705 дка.
4.Одоровци - 677,652 дка.
5.Киселево - 2196,748 дка.
6.Дъбова махала - 515,146 дка.
7.Княжева махала - 341,710 дка.
8.Крива бара - 2785,443 дка.
9.Дондуково - 612,030 дка.
10.Василовци - 1835,266 дка.

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

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- 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;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

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 Брусарци

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 Брусарци, с цел постигане устойчив 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

Срок: ежегодно, с приемането на бюджета на общината.

Приоритет 3.Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие.

Срок: ежегодно, с приемане на бюджета на общината.

Приоритет 4.Използване на информационна система по регистриране и управление на общинската собственост.

Срок: постоянен

Приоритет 5.Прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост на пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

Срок: постоянен

Стратегията за управлението на общинската собственост в Община Брусарци за периода 2011 - 2015 г. е обсъдена и е приета от общинския съвет по предложение на Кмета на общината с решение на общинския съвет № 32 от 17.02.2012г.