О Б Щ И Н А Р О М А Н

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2019 – 2023 г.

ПРОЕКТ

„Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност“ чл.140 от Конституцията на Република България

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Роман е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2019 – 2023 година, като регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането й. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация, като бъде усъвършенствана плановата дейност по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще бъдат намалени възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Стратегията е основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество и на Планове за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите. Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение

с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

1.1. **Мотиви за разработването на Стратегията**:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Роман 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 на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно 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 в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението й, ръководството на община Роман си поставя следните задачи:

1.1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

1.1.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;

1.1.3. Да се очертаят рамките на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

1.2. Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Роман 2014 – 2020 г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи. Съобразена е с приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие с проекти по структурните фондове на ЕС чрез Оперативните програми.

1.3.Нормативна основа на общинската собственост:

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-

пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

1.3.1. Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване 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;
- Търговски закон;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за пчеларството;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

1.3.2. Наредби и други актове на общинския съвети кмета на общината: Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Роман наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

1.3.3. Общинска собственост:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;

7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

1.3.4. Общинската собственост е публична и частна.

1.3.4.1. Публична общинска собственост са: имотите и вещите, определени със закон; имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация; други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

1.3.4.2. Частна общинска собственост са: всички други общински имоти и вещи както и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

1.3.5. Имоти и вещи – публична и частна общинска собственост

- Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски 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.

- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й 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. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на бюджетни учреждения, финансирани от държавния бюджет и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

1.3.6 Имоти и вещи - частна общинска собственост

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от или цели имоти - публична общинска собственост, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

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

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

2.1. Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година. 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.

2.2. Структура на стратегията:

Стратегията включва:

2.2.1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

2.2.2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

2.2.3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване. Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.3.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонти реконструкция, отдаване под наем или разпореждане.

2.3.1.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

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

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

2.3.2. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

- Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

2.4. Анализ на състоянието към момента, включително:

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително ремонт на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на ремонт сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

2.5. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

2.5.1. Стратегически цели:

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Общинския план за развитие на Община Роман за периода 2014 – 2020 година.

2.5.2. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие и ръководейки се от Областната стратегия за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на общината. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

2.5.3. Мерки за осъществяване на приоритетите:

Мерките са насочени към конкретни слабости, или група взаимно свързани проблеми, които предстои да бъдат решавани. При формулиране на мерките следва ясно да се очертаят резултатите, които общината се стреми да постигне чрез тях. Препоръчва се да не се посочват мерки, които не могат да бъдат реализирани. Мярката, като съвкупност от дейности, обединени в програми и подпрограми, които се реализират, за да бъдат постигнати определени приоритети, трябва да отговаря на следните критерии:

- Да посочва най-ефективния и рационален начин за постигане на определен резултат;

- Да позволява постигането на желания резултат, като се използват съществуващи или планирани източници;

- Да е разбираема, законосъобразна, целесъобразна и практически осъществима.

3. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Необходимо е да бъдат формулирани принципи и подходи при управление на общинската собственост: Управлението на общинската собственост включва в себе си ползване, поддръжка, ремонт и опазване на общинската собственост.

3.1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:

3.1.1. Законосъобразност

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване,

управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

3.1.2. Защита на обществения интерес

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

3.1.3. Публичност

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

3.1.4. 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.

3.1.5. 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 по чл.8, ал.2 от ЗОС.

3.2. Етапи на управлението на общинската собственост като процес

3.2.1. Формулиране на политика за развитие на общината.

Политиката за развитие се основава върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика са осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

3.2.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.

Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предпоставя избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- използване на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Роман към 31.10.2019 г. има съставени 3582 акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 187 акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, публичната общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1	Незастроени поземлени имоти	4
2	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	 32 9
3	Детски градини	2
4	Училища	2
5	Бивши училища	10
6	Детски комплекс	1
7	Здравни заведения	3
8	Културно-исторически обекти	3
9	Читалища	3
10	Спортни имоти	2
11	Сгради на кметства	12
12	Жилищни имоти	41
13	Язовири	1
14	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1471
15	Гори и земи от общинския горски фонд	28

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и към настоящия момент. През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост” при Община Роман чрез проучване и актуване на имоти след предоставяне на информация относно общинската собственост с ползвани данни от кадастралните карти (КК) и подробни устройствени планове (ПУП) на населените места на територията на общината.

5. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

5.1.Незастроени терени.

Към края на 2019 г. в Община Роман са съставени 25 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са основно с жилищно предназначение.

Сериозни трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността.

Действащите регулационни планове са с неприложена регулация и поправките изискват допълнителни процедури, които забавят в известна степен уточняването на общинските имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват :

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- продължаващи процедури по възстановяване на собственост на частни лица;
- значителен брой обременени със съсобственост и комуникации общински имоти
- значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите:

- да се ускори максимално процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на разработвания към момента Общ градоустройствен план (ОУП);
- да се осигури необходимия финансов ресурс и организация за окончателно приключване на процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове (ПУП) за територии на Общината, върху които са разположени общински имоти.
- да продължи предлагането за продажба на незастроени общински имоти с оглед осигуряване на приходи в общинския бюджет.
- да се предприемат действия за прекратяване съсобствеността между Общината и физически или юридически лица, чрез позволените от закона способи.

5.2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Роман е собственик на 32 сгради и 9 части от сгради публична и частна общинска собственост.

В сградата на Община Роман са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта и Общинска служба по земеделие, които по закон не заплащат наеми. С решения на Общински съвет Роман е учредено безвъзмездно право на ползване върху части от недвижими имоти общинска собственост на сдружения и организации, осъществяващи дейност в обществена полза, съфинансирани или подпомагани от Община Роман с цел удовлетворяване на социални потребности на населението на Общината. Голяма част от читалищните сгради на територията на Община Роман са предадени за безвъзмездно ползване на читалищните настоятелства в населените места съгласно Закона за народните читалища.

Към 31.12.2019 г. действащите договори за отдадени под наем обекти за търговия, услуги, павилиони и терени за монтаж на временни обекти и лекарски кабинети са 140 бр., разпределени по предназначение съгласно таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	31
2.	Земеделски земи	105
3.	Лекарски кабинети	4
	Общо:	140

Приходите от наем не са в големи размери. За 2019 г. са 121653,96 лв. от наеми на земя и 15346,76 лв. от наеми на имущество или общо са 137000,72 лв.

Регистрира се продължителна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покриви, укрепване и др.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите:

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти и при възможност да се кандидатства по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се приеме методика за актуализация на наемните цени, които да се актуализират периодично, като се отчитат инфлационните процеси и наемните цени на свободния пазар;
- да се упражнява системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и се предприемат своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

5.3. Жилищни имоти

Към 31.10.2019 г. жилищният фонд на Община Роман се състои от 41 апартамента, от които:

- резервен фонд – 1 брой;
- ведомствено фонд – 1 брой;
- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 16 броя;
- с договори за наем – 9 броя;
- определени за продажба – 14 броя;

През 2019 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 181,78 лв. С решение № 525 от Протокол № 50 от 31.01.2019 г. на Общински съвет Роман в Наредба № 12 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища е определена основна месечна наемна цена за застроена площ в размер на 0,43 лв./кв. м.

Оттогава наемната цена не е променяна.

Има общински жилища, които са в сгради в съсобственост между Общината и физически лица.

Това създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Нужно е да се извърши събаряне на амортизирани и без траен градоустройствен статут сгради, разчистването на терени и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в таблица 3.

Таблица № 3

Жилища под наем	Жилища за продажба	Ведомствен фонд	Резервен фонд	Общ брой
25	**14**	**1**	**1**	**41**

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредба № 12 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, ежегодно с решение на Общински съвет се приема основна наемна цена за квадратен метър застроена площ. Към настоящия момент цената възлиза на 0,43 лв./кв.м.

В голямата си част жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка с оглед амортизацията на сградите и повишаването на цените на строителните материали. Основните ремонти, както и другите дейности по поддръжката на общинския жилищен фонд се извършват от фирми, определени след провеждане на процедури по реда на Закона за обществените поръчки.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;

Плюсове и възможности

- промяна в общинската собственост чрез извършване на разпоредителни сделки - продажба на амортизирани жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите:

-да се предприемат действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на общински жилища, които не отговарят на нормативните изисквания за наемане на общинско жилище, както и с такива, които не изпълняват редовно задълженията си.

5.4. Земеделски земи

Към 31.12.2019 г. Общинският поземлен фонд на Община Роман е с обща площ на собствените й земеделски земи в размер на около 32785,14 дка. От тях общинска публична собственост около 3079,14 дка и частна общинска собственост около 29706 дка. Публичната общинска собственост включва: пасища и мери от ОПФ ,полски пътища, местни, ведомствени и четвъртокласни пътища, други площи (гробища, сметища и др.)

Съгласно действащата нормативна уредба, пасищата и мерите от ОПФ се предоставят ежегодно на земеделски производители от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни по изрично установена в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи процедура.

Община Роман осъществява дейности по управлението на тези имоти чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на Общината.

Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени на Община Роман с протоколни решения от 04.06.2010 г., 17.06.2010 г. и 08.07.2010 г., одобрени със Заповед № 84/18.06.2010 г., Заповед № 87/01.07.2010 г. и Заповед № 92/12.07.2010 г. на Областна дирекция „Земеделие" Враца. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в Община Роман, дори и за вече актуваните земеделски земи следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР. С последните промени в Закона за опазване на земеделските земи /в сила от 01.01.2016 г./, върху земите по чл.19 е наложен петгодишен мораториум, който забранява разпоредителните сделки с тези имоти. Съгласно §14 в срок от 5 години т.е до 18.12.2020 г. от влизането в сила на ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи (ДВ, бр. 62 от 2010 г.), както и за

изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Роман не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние. Съставянето на актовете за общинска собственост трябва да се предшества от изготвяне на скица и данъчна оценка. Тези дейности изискват значителен времеви и организационно-технически ресурс, както и практическа координация на различни по спецификата си дейности.

През стопанските 2015, 2016, 2017, 2018 и 2019 година са провеждани търгове, за отдаване под наем на земеделски земи. По специален ред определен в ЗСПЗЗ са предоставени земи от ОПФ с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Общината е и собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, за които по административен ред на основание чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ се сключват едногодишни договори с ползвателите от споразуменията за ползване на масиви в съответното землище.

За развитие на земеделско производство по модерни технологии е необходимо да се определят подходящи имоти, които са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни инвестиционни проекти, свързани със земеделието и животновъдството.

Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват :

Рискове и слаби страни

- голям брой маломерни имоти;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- разпокъсана собственост;
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- актуване на имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ и възможност за осъществяване на приходи от управлението им;
- изследване на възможността и целесъобразността за комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, находящи се в близост до урбанизирана територия.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи

- да се изследват възможностите за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се изследват възможностите за оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд;

- да се повиши административния капацитет на Община Роман за управление на земеделските земи.

5.5. Гори в земеделски земи и земи в горски фонд

Общинският горски фонд на Община Роман е приблизително 7135 дка, от които 160 дка гора и 6975 гори в земеделски земи. Най-компактни са земите в Роман и Кунино.

За голяма част от горските територии са съставени актове за общинска собственост. Съгласно Закона за горите е необходимо да бъдат изработвани горскостопански планове и програми за видовете горска собственост. Основните дейности по управление на горските територии от Общинския горски фонд се осъществяват със съдействието на Държавно горско стопанство "Мездра".

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват:

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от различни финансови източници и инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;
- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд в съответствие с влезлите в сила кадастрални карти по землища, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира периодично размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Роман за ефективно управление и стопанисване на общинския горски фонд.

5.6. Имоти публична общинска собственост

Съгласно разпоредбите на Закона за общинска собственост, имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Части от тези имоти, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 10 години.

Процедурата се основава на решение на Общинския съвет, при условие, че наемането на обектите не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

„Добре стопанисвана общинска собственост – просперираща община Роман"

6.1. Стратегически цели:

6.1.1. Главна цел:

„Повишаване на инвестиционния потенциал на Общината и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост“

6.1.2. Стратегически цели:

ПЪРВА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА

ВТОРА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ

ТРЕТА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

6.2. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

ПРИОРИТЕТ 1: ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ 2: СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ 3. ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДГОТОВКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПЕЧЕЛИВШИ ПРОЕКТИ С ФИНАНСИРАНЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ;

ПРИОРИТЕТ 4. ГАРАНТИРАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

6.3. Мерки за осъществяване на приоритетите

6.3.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ 1. „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

6.3.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Роман;
- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Актуализиране и изменение на кадастрални планове и карти и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на Общината при необходимост;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;

- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

6.3.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти общинска собственост:
- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;
- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

6.3.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:
- Ускоряване на процеса на идентификация на незастроени общински терени;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Изследване на възможностите на публично-частното партньорство за реализация на проекти върху общински терени;
- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд или изследване на възможностите за създаване на общинско предприятие.

6.3.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири:
- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

6.3.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ 2. „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”
6.3.2.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.
- Актуализация и изменение на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от изменения на подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;
- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти - общинска собственост.

6.3.2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд
- Изготвяне на 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 и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);
- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- Обследване на общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;

- Ремонт и модернизиране на сградите - общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради - общинска собственост

6.3.2.3. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес;
- Подобряване състоянието на водопреносната и проучване и проектиране за изграждане на канализационна мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Доразвиване на комуникационната инфраструктура.

6.3.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ 3. „Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти с финансиране на Европейския съюз”

- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции - детски ясли и градини, основни и средни училища;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински институции, предоставящи социални услуги;
- Развитие на инфраструктурата в сферата на културата чрез реконструкция, ремонт и оборудване на общински културни центрове, читалища, библиотеки и други обекти, свързани с културния живот;
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдих, като паркове, детски площадки и др.;
- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки, фонтани, статуи и др.;
- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари,
- Изграждане на охранителни системи за наблюдение на обществени места и др.;
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради;
- Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура пътища.
- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване, въвеждане на техники и програми за интерпретация и анимация и др.;
- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия (превенция, оползотворяване и крайно депониране);

6.3.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ 4. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост”:

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

- Създаване , въвеждане и актуализиране на информационна система за регистрите на имотите- общинската собственост;
- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

6.3.4.2. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки;

7. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

7.1. Организационни – изискващи определени промени в организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения. Този ресурс може да бъде осигурен с помощта на определени управленски инструменти за формулиране на стратегическите намерения. Първият инструмент включва разработване на методология за класификация на активите. Вторият инструмент предполага изготвяне на годишни планове за управление на активите. Използването на тези два инструмента дава възможност на общинската администрация да формира ясна политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

При изготвяне на годишните програми наред със законово регламентираното разделение на общинските имоти на публична и частна общинска собственост, същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи. Активите, за които се смята, че не са необходими за функционирането на общинската администрация или за каквито и да било други цели се анализират от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара.

7.2. Технически – изискващи определени програмни продукти или техника.
7.3. Финансови – изискващи определени средства. Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа референтна рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативните програми, по които Община Роман е избираема.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане на не подлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи.

Разпореждането с общинско имущество 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 за управление на общинската собственост обхваща мандата на Общински съвет гр. Роман за период 2019-2023 г. и се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост в периода 2019 - 2023 г

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения .

Настоящата стратегия е приета с Решение № ……. От Протокол №……../……г. на Общински съвет Роман.