



## СТРАТЕГИЯ

# ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2009 – 2011 г.

*(Приета с Решение №289 т Протокол №26/10.03.2009 г. на Общински съвет - Лом)*

### I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Конституцията на Република България от 1991 година раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

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

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, както и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметствата и кметските наместници, се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината и с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост са групирани в три групи:

- 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.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;

- сградите с административно, здравно, 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 водно стопански съоръжения и системи;
- общински мери и пасища;

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

Частна общинска собственост са:

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

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез: продажба, дарение, делба, замяна, 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.

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.

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението да задоволяват обществени потребности, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост.

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

За общинските имоти се съставят актове за общинската собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Въз основа на съставените актове за общинска собственост се създават главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

В общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителни сделки с имоти – общинска собственост.

Застроените имоти – публична общинска собственост, задължително се застраховат.

## **II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.**

### **1.Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2009 – 2011 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;

- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

- имотите и вещите - публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение /улицы, площади, пазари и други обществени територии/.

С имотите и вещите - публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

## **2. Структура на стратегията**

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

## **III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Лом за периода 2007–2013 година.

### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинска собственост**

#### **- 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.

#### **- приоритет на обществения интерес;**

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

#### **- публичност;**

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

#### **- целесъобразност;**

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети

#### **- състезателност при разпореждането.**

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

### **2. Основни цели**

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване сигурността.
- опазване и подобряване на екологичната среда
- гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура

#### **IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ**

Въпреки че общинската собственост като такава бе определена със Закона за общинската собственост през 1996г., процесът на установяване, идентифициране и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи от общинския поземлен фонд и бяха определени земите по чл.19 от ЗСПЗЗ, които се предават на общината за стопанисване и управление, докато станат общинска собственост по смисъла на ЗСПЗЗ.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на решения по управлението и разпореждането със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Лом са актувани 1184 броя имоти - общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 198 имота. Общината е реален собственик на 986 имота.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е отразена в Таблица № 1.

Таблица №1

№ по ред	Вид на имота	Брой имоти
1	Незастроени поземлени имоти	117
2	Застроени недвижими имоти, от които:	
	с отстъпено право на строеж	317
	със собственост върху сгради /части от сгради	45
3	Детски градини и ясли	10
4	Училища	8
5	Здравни заведения	1
6	Културни институции	2
7	Читалища	6
8	Спортни имоти	10
9	Сгради на кметства	11
10	Жилищни имоти	167
11	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	292
<b>Общо:</b>		<b>986</b>

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите години от влизането на ЗОС в сила, работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост“. Проучване и актуване се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сгради.

## **1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ**

Към края на 2008 година в Община Лом има съставени 117 акта за общинска собственост с предмет не застроени имоти. От тях 16 са за терени на кметствата и останалите 101 - са терени в гр. Лом.

Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата не застроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на не застроените имоти създава не приключилият процес по идентификация на собствеността. 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.

В отделните населени места на общината все още съществуват свободни общински терени, за които няма образувани поземлени имоти по действащите кадастрални и регулационни планове. След приемането на новите кадастрални карти за тези терени вече ще могат да бъдат съставени актове за общинска собственост.

Имотите, които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможности за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

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;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

### **Положителни страни и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвеститорски интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия градоустройствен план /ОГП/;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство /ПЧП/ да се реализират крупни проекти върху общински терени;

- да се изгради и утвърди ролята на смесена комисия по общинска собственост, като орган, който се произнася относно законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината;

## 2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ.

Към настоящия момент Община Лом е собственик на 26 нежилищни сгради и 20 части от сгради - частна общинска собственост (ЧОС).

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица 2

Таблица 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		отдадени под наем/ бр.	право на ползване/ бр.	безвъзм.пр.на ползване/ бр.	свободни/ бр.	Общо/ бр.
1	Сгради	2	5	7	12	26
2	Части от сгради	6	8	5	1	20
<b>Общо :</b>		<b>7</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>46</b>

В общински помещения и сгради са настанена териториални структури на държавни институции – Общинска служба „Гори и земеделие“, Районна инспекция по опазване и контрол на околната среда и РПУ Лом-полицейски участъци, неправителствени организации, фондации и сдружения с нестопанска цел, които по закон не заплащат наем.

Предоставени са под наем общински помещения за нуждите на политически партии.

Към края на 2008 год. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 134, разпределени по предназначение съгласно Таблица №3.

Таблица №3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и други	104
2	Клубни помещения - политически партии - неправителствени организации	2
3	Лекари	28
4	Гаражи	-
<b>Общо :</b>		<b>134</b>

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти и терени за 2008 год. са 81 361.00 лв.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от учебни и социални заведения, която, при извършеното разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена
- могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Липсата на интерес е към особено големи помещения и сгради, за които си формира висока наемна цена и в същото време се нуждаят от големи по размер инвестиции за да могат да функционират.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка
- имоти - общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане
- риск от грешни решения за разпореждане
- намаляване на ежегодни приходи от отдаване под наем
- недостиг на сгради за обществено – обслужващи и административни дейности

#### **Плюсове и възможности**

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ново строителство по реда на публичното частно партньорство
- оптимизиране процеса на управление
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците
- осигуряване на средства от евро-фондовете и др. финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

- да се ускори процесът на идентификация на общинските имоти
- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 год. на МРРБ за техническите паспорти на сградите
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжката на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите
- 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 разпореждане

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Към края на 2008 год. жилищния фонд на Община Лом се състои от 148 бр. апартамента и 21 къщи, от които:

- ведомствен фонд – 4 бр.
- резервен фонд – 6 бр.
- за настаняване на граждани - 158

Структурирани по видове и местоположение са както следва:

- едностайни - 69

- двустайни- 66
- тристайни- 13
- къщи - 21

През 2008 г. новопридобити жилища в Община Лом няма. В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 175 семейства, повечето от които са от ромски произход. Преобладават социално слабите семейства, които нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Приходите от наеми на общински жилища са 40 154 лв. Не са направени разходи по поддръжка на жилищния фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- ниска събираемост на наемите от отдадени под наем общински жилища
- амортизиране на общинските жилища и нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазването им
- значителен процент остарял сграден фонд
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции
- разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища

#### **Плюсове и възможности**

- увеличаване на общинската собственост чрез замени на терени срещу жилища
- възможности за актуализация на наемната цена

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

- да се увеличава жилищния фонд
- да се предвидят необходимите средства за ремонт на жилищния фонд
- да се извършва продажба на амортизирани жилища чрез търг
- да се предприеме събаряне на амортизирани къщи и изчистване на терени за ново строителство

### **4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След влизането в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи през 1992 год. на Община Лом са възстановени 8264,480 дка земеделски земи, от които 4555,670 дка са публична общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища;
- мери;
- пътища
- други площи / гробища, сметища, залесени територии и др./

Съгласно Закона за допитване до народа, пасищата и мерите, които в Община Лом са 4309,103 дка, се предоставят ежегодно на земеделски стопани и/или на техни сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждане на животни. За 2008 г. общината е предоставила 135 бр. имоти с обща площ 4687 дка на гражданско сдружение „Поломие 2007“ гр. Лом, с което са удовлетворени нуждите на всички животновъди на територията на общината.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 4.

Таблица № 4

№ по ред	Населени места	Публична общинска собственост	
		бр. имоти	площ/дка
1	гр.Лом	3	113,467
2	кв.Младеново	14	835,957
3	кв.Момин брод	5	40,604
4	с.Трайково	2	345,243
5	с.Сталийска махала	8	284,279
6	с.Замфир	20	764,443
7	с.Ковачица	34	778,896
8	с.Станево	26	1067,788
9	с.Долно Линево	7	129,87
10	с.Орсоя	1	23,567
11	с.Сливата	6	162,177
12	с.Добри дол	2	9,379
<b>Общо :</b>		<b>128</b>	<b>4555,670</b>

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица №5.

Таблица №5

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		общо	
		бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка
1	гр.Лом	0	0	0	0	8	666,150	8	666,150
2	кв.Младеново	9	13,897	19	102,885	15	502,716	43	619,498
3	кв.Момин брод	0	0	0	0	1	31,510	1	31,510
4	с.Трайково	5	7,295	5	31,897	8	223,443	18	262,635
5	с.Ст.махала	9	13,181	10	50,076	3	62,789	22	126,046
6	с.Замфир	0	0	2	12,962	3	183,720	5	196,682
7	с.Ковачица	16	8,083	11	56,781	4	56,352	31	121,216
8	с.Станево	3	4,019	9	57,491	15	613,690	27	675,200
9	с.Долно Линево	0	0	4	30,120	5	229,173	9	259,293
10	с.Орсоя	1	2,251	0	0	3	58,230	4	60,481
11	с.Сливата	0	0	1	6,333	3	286,439	4	292,772
12	с.Добри дол	1	0,600	1	4,029	3	78,769	5	83,398
<b>Общо:</b>		<b>44</b>	<b>49,326</b>	<b>62</b>	<b>352,574</b>	<b>71</b>	<b>2992,981</b>	<b>177</b>	<b>3394,881</b>

Земеделската земя от общинския поземлен фонд може да се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и конкретни решения в тази връзка на Общински съвет-Лом.

От земеделските земи – частна общинска собственост на общината се обработват 729,356 дка. Това са земи, отдадени под наем или аренда и са предимно ниви, лозя и трайни насаждения.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Лом тази земя е в размер на 19810,722 дка.

Земеделските земи по чл.19 служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническата инфраструктура и др. Тези земи не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки за срок 5 години и за тях не могат да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места и площ на имотите е показан в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл.19	
		бр.имоти	площ/дка
1	гр.Лом	637	5575,501
2	кв.Младеново	108	330,64
3	кв.Момин брод	112	322,611
4	с.Трайково	1092	1588,628
5	с.Ст. Махала	283	1274,797
6	с.Замфир	324	894,185
7	с.Ковачица	646	2569,383
8	с.Станево	303	1777,321
9	с.Долно Линево	33	106,654
10	с.Орсоя	122	751,731
11	с.Сливата	257	2390,867
12	с.Добри дол	279	2228,404
<b>Общо :</b>		<b>4196</b>	<b>19810,722</b>

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- не приключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд
- голям брой маломерни имоти
- малки приходи от наем
- разпокъсана собственост
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи /пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ/

#### **Плюсове и възможности**

- актуване на нови имоти
- стартиране процеса на комасация
- оптимизиране процеса на управление
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони

#### **Политики и задачи**

- да се подготви , обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността , 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 повиши административният капацитет на общината за управление на земеделските земи.

## **5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

На Община Лом до този момент не са възстановявани гори и земи в горски фонд. В общината са стартирани програми за залесяване с акации на силно ерозирани терени – общинска собственост и с тополи в крайречните басейни – общинска собственост.

## **V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Настоящата стратегия обхваща периода 2009 г.–2011 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е разработена от общинска администрация и е приета от Общинския съвет на Община Лом с Решение №289/10.03.2009 г.