



ОБЩИНА-БОЙНИЦА

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

3840- Бойница, ул."Г.Димитров" № 1, тел./09333/ 262; тел.: /9333/ 220; E-mail: boinica@mail.orbitel.bg

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОЙНИЦА, ОБЛАСТ ВИДИН ЗА ПЕРИОДА 2020-2023 ГОДИНА

Управление то 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 предизвикателства 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 в условия на недостиг на ресурси се превръща в критичен фактор. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най – приоритетните области и нужди.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на община Бойница е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост. Тя определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2020 - 2023 г. Стратегията извежда като основни приоритети – прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за превръщане на Бойница в община с устойчиво развитие.

Разработването е продиктувано от нормативните изисквания.

Стратегията включва:

- Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
- Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.
- Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

I. ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на община Бойница се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на Община Бойница за периода 2014-2020 г.

1. Основни приоритети:

Приоритет 1 Подобряване на средата за живот и бизнес в общината;

Приоритет 2 Развитие на човешките ресурси;

Приоритет 3 Добро управление в услуга на гражданите и устойчивото местно развитие.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Основните принципи при управление и разпореждане с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2020- 2023 г. ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината

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

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници/ 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.

2.3. 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.

2.4. Публичност

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

2.5. 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.

2.6. Плановост

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

3. Приоритети

Основните приоритети в работата на общинска администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

- 3.1. Подобряване на ефективността в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.
- 3.2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост.
- 3.3. Привличане на средства от държавата, както и такива по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата, спорта.
- 3.4. Социална политика насочена към подкрепа на най-уязвимите и най-безпомощните наши съграждани.

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността със стратегии и програма за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмата по управление на собствеността.
- Отчитане на резултатите от управление на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер са класификацирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- Според предназначението им:
 - имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинска администрация и кметствата)
 - имоти използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение.
 - имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане – т.н. „свободни имоти” (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост)
- Според финансовите резултати от управлението:
 - имоти източници на приходи
 - имоти източници на разходи
- Според потенциалните възможности за управлението на имотите:
 - общински имоти за разпореждане;
 - общински имоти, които общината трябва да запази за свои нужди;

- общински имоти, които общината трябва да ремонтира, реконструира, санира;
- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината)

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики при управлението и разпореждането с тях да бъдат самостоятелно определени.

Доброто управление на общинската собственост, носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване на възмездно право на ползване, продажби, право на строеж и др.

В изпълнение на стратегията се приемат годишните програми, които се изготвят въз основа на конкретни писмени предложения на кметовете и кметските наместници и по предложение на кмета на общината се приемат от Общинския съвет. В програмите са включват и всички обекти – общинска собственост, които остават непродадени и неотдадени под наем през предходната година и такива, за които са постъпили в общински съвет или в общинска администрация заявления и инвестиционни намерения от фирми и граждани.

Предложенията за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост се осъществяват с цел изпълнение на заложените приходи в бюджета на общината.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 Г. РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Наложил се по – гъвкав подход на администрацията, като предлагането на имоти за разпореждане и предоставяне под наем се концентрира върху онези, за които беше налице инвестиционен интерес. На голяма част от търговете и конкурсите се явяваше само по един кандидат, което доведе до сключване на договори на първоначална тръжна цена.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

От влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. тече процес по идентифициране и актуване на общинската собственост. До момента има съставени общо 3433 акта за общинска собственост, от които 833 броя публична и 2600 броя частна общинска собственост. На основание чл. 59 от ЗОС във връзка с чл. 19, ал. 1, т. 2 от Наредба № 8 от 17 декември 2009 г. са пресъставени са 474 бр. актове основно за земеделски земи, поради влезли в сила Кадастрална карта и Кадастрален регистър, одобрени със заповед РД-18-1278/22.06.2018 г на ИД на АГКК. Отписани са 5 броя имоти през 2017 г, представляващи земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ за обезщетяване на собственици, в изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост. Предстои пресъставяне и на останалите актове за общинска собственост, представляващи земеделска земя, собственост на община Бойница.

В община Бойница не се придобиват имоти чрез покупка и отчуждаване, поради липса на средства.

В Община Бойница се водят и поддържат публични регистри, които предоставят актуална информация за видовете и категориите общински имоти, техният размер, предназначение, местоположение и др., за които са съставени актове за общинска собственост. На интернет страницата на общината се обявява годишната програма за управление и разпореждане с общински имоти, разработена на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост.

Общината е обезпечила всички свои структури с помещения и сгради, съобразно разпоредбите на Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове. Свободни нежилищни имоти, които не са необходими на органите на общината са предоставени безвъзмездно за управление на други структури на бюджетна издръжка.

Проблем представляват сградите на отдавна закритите учебни заведения по кметствата. Вследствие на неизползването им те се рушат и са обект на посегателства. Законът за Народната просвета е ограничил възможностите за ползване на тези имоти.

Физическото състояние на училищния сграден фонд, с изключение на действащите в с. Бойница и с. Раброво, в преобладаващите случаи не е добро. Шанс за рязко намаляване на експлоатационните разходи (особено за отопление) дават разпоредбите на Закон за енергийна ефективност – преференциални кредити за топлинно саниране. Затворените селски училища се рушат в очакване на инициативи за нови функции. Отдых, туризъм, социални дейности, чисти производства – това са част от възможните/желани дейности, които биха могли да се настанят във все още годната база на закритите училища.

Дейността по управлението на собствеността е възложена на отделните функционални звена на администрацията, а именно:

- Кметовете на кметства и кметските заместници упражняват контрол за законосъобразното използване и отговарят за опазването, поддържането и охраната на общинското имущество и контролират спазването на поетите задължения от наемателите и ползвателите на общински имоти и вещи на територията на населените места.
- Към дирекция “Специализирана администрация” в дейност “Общинска администрация е създадена длъжност „Общинска собственост, земеделие и гори”, която осъществява функции по управление на собствеността.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, ефективността в управлението и разпореждането с общинското имущество зависи най – вече от инвестиционния интерес на физическите и юридическите звена.

Отдаването под наем на свободни земеделски земи, с цел прозрачност в управлението се осъществяваше чрез провеждане на публични търгове с явно наддаване и публично оповестени конкурси. За мандатния период 2016-2019 г на управление на собствеността бяха проведени 30 търга и 1 конкурс. За същия период, спазвайки реда на Закона за лечебните заведения, бяха подготвени и подписани за срок от 10 години 1 бр. договор с лекари и стоматолози за осъществяване на здравни дейности в Бойница. За съжаление продължава тенденцията свързана с намален интерес към свободните здравни практики по селата. Причината за това е установената миграция на населението към града, което от своя страна доведе до намаляване броя на здравно осигурените лица в селата. Това, както и остарялото оборудване /особено в стоматологичните кабинети/, допълнителните разходи /транспорт, назначаване на фелшер и др./ правят практиките по селата неатрактивни.

Тенденцията при ползването на земеделските земи: През последните години се наблюдава повишен интерес от страна на арендаторите. Доказателство за това са постигнатите през 2018 г. и 2019 г. резултати от управлението на общинския поземлен фонд. От сключени договори за отдадени под наем земи от общинския поземлен фонд през последните две години в бюджета на общината са постъпили общо 374 868.28 лв.

Община Бойница е собственик на 1 язовир, находящ се в землището на с. Бойница община Бойница, местността „Нишор“. През 2018 г. след решения на Общински съвет и проведена процедура за избор на оператор за стопанисване, поддръжка и експлоатация на общинския язовир чрез отдаване под наем, като същият е отдаден под наем.

Рискове и слаби страни

- риск от намаляване на общинската собственост в резултат на съдебни спорове и обезщетения;
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- тромава кореспонденция между Общината и отделни министерства и други държавни структури.

Политики и задачи

- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
 - Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
 - Търсене на възможности за решаване на проблема със закритите училища;
 - Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
 - Промяна в характера на собствеността на сгради, загубили предназначението си на публична общинска собственост в частна общинска собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

В община Бойница към момента не се осъществява дейност по управлението на жилищният фонд, тъй като няма желаещи за ползване жилищни сгради, общинска собственост, под наем. Застроеността на населените места е различна. Най-гъсто застроени са селата Бойница и Рабово, което е около 50-60 на сто. В общината има изградени годни за обитаване и живеене, **2300 жилищни сгради**, което се пада средно по едно жилище и половина на лице от населението.

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

Разпореждането с общинско имущество се извършва в съответствие с нормативните изисквания и цели:

1. Увеличаване на собствените приходи;
2. Придобиване в собственост на граждани на общинска земя, върху която са изградени жилищните им сгради;
3. Придобиване на имоти на частни лица в собственост на общината;
4. Ликвидиране на съсобственост чрез продажба на земя.

Както е известно с приемането на бюджета, Общински съвет приема Програма за управление и разпореждане с общинската собственост. Програмата е отворена и може да се допълва през годината.

Рискови и слаби страни

- Неизпълнение на заложените в приходната част на бюджета средства от разпоредителни сделки;
- Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- Финансова стабилност и осигуряване на достатъчно средства за осъществяване на инвестиционната програма;
- Извършване на разпоредителни сделки с неефективна и ненужна общинска собственост към която няма проявен интерес при отдаване под наем;
- Промяна в характера на собствеността на сгради, загубили предназначението си на публична общинска собственост в частна общинска собственост с цел възможност за извършване на разпоредителни сделки;
- Преференции за инвеститори, разкриващи нови работни места, при придобиване на собственост;

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост предлага систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Бойница оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Управлението и разпореждането със собствеността са насочени към прозрачност, равнопоставеност и правна сигурност.

„ ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ ”, това е мотото, което би могло да се изведе от настоящата стратегия.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, ще превърне община Бойница в община с привлекателна жизнена среда и добро качество на живота, съхранила културно-историческото и природното си наследство и осигурила условия за устойчив растеж, земеделие, туризъм и услуги.

Настоящата стратегия обхваща периода от 2020-2023 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията е основа за приемане на годишните програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 20/ 30.12.2019 г. на общински съвет Бойница.

ОБЩИНА - БОЙНИЦА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРЕПИС:

РЕШЕНИЕ

№ 20

с. Бойница, 30 декември 2019 г.

Относно: Приемане Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Бойница, област Видин за периода 2020-2023 година.

На основание чл. 21, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

ОБЩИНСКИЯТ СЪВЕТ
РЕШИ:

Приема Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Бойница, област Видин за периода 2020-2023 година.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:

Габриела Тошева /

Вярно с оригинала,
ТЕХ.СЪТРУДНИК:

/ Виолета Цанкова /

