

О Б Щ И Н А Л Е В С К И

С Т Р А Т Е Г И Я

**за управление на общинската собственост
за мандат 2023 – 2027 година**

Приета с Решение № 34/25.01.2024 год.
на Общински съвет – Левски

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

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

Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

1. Основни цели

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

-Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на жизнената среда, създаване на по-добри условия за бизнес, образование, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността;

-Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, оптимално използване на наличните ресурси – имоти в урбанизирани територии, общински поземлен и горски фонд и други за получаване на максимални собствени приходи;

-Опазване и подобряване на околната среда;

-Оптимизиране на разходите и повишаване на приходите;

-Осигуряване на финансови средства за инвестиционните цели на общината.

2. 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. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават на основанията на действащото законодателство и по реда предвиден в Закона за общинската собственост.

- **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. 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 осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

- **Целесъобразност** - Решенията за придобиване на общинска собственост се вземат 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.

- **Състезателност при управлението и разпореждането** - извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

3.Приоритети

1.Развитие и модернизация на местната инфраструктура. Изграждане на привлекателна среда за живот и работа в общината.

2. Привличане на инвеститори.

3.Използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти от фондовете на Европейския съюз и за стимулиране на икономическата активност и повишаване темпа на икономическо развитие.

4. Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

III.АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Структурата на общинската собственост е ясно диференцирана в Закона за общинската собственост. Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е изключително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, одобрената кадастрална карта, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността. Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта и в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост, се съставят нови актове за общинска собственост за имотите, с техните нови идентификатори, граници, начин на трайно

ползване, характеристики. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделските имоти .

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна в Община Левски към 31.12.2023 г. са съставени 4066 броя актове за общинска собственост, от които 2798 броя са актовете, съставени за недвижими имоти частна общинска собственост и 1268 броя за публична общинска собственост.

Актовете за общинска собственост съставени за населените места в общината са както следва: гр.Левски - 878 бр., с.Аспарухово - 127 бр., с.Асеновци- 489 бр., с.Божурлук - 108 бр., с.Българене - 311 бр., с.Варана – 210 бр., с.Градище- 347 бр., с.Изгрев – 257 бр., с.Козар Белене - 221 бр., с.Малчика - 181 бр., с.Обнова- 511 бр., с.Стежерово - 120 бр., с.Трънчовица - 305 бр. Съставен е 1 бр. акт за общинска собственост за имот в с.Санадиново, община Никопол.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на община Левски с определена стойност, местонахождение и др. показатели. След влизане в сила на кадастралната карта, за имотите – общинска собственост се съставят нови актове за общинска собственост съгласно чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост.

С част от имотите са извършени разпоредителни сделки и съответно имотите са отписани от актовете книги за общинска собственост.

Неприключилият процес по идентификация на собствеността е основна причина за създаване на трудности при нейното управление и разпореждане. Това налага приоритетното и ускорено извършване на този процес, който тече в момента.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към настоящия момент преобладаващият брой имоти, представляващи незастроени терени, са с площ до 1000 кв.м. Незастроените терени са предимно с жилищно предназначение, обществено обслужване и озеленяване.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

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.

Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост са имоти, отредени за жилищно строителство. Голяма част от тях са предимно по

селата и за които липсва изградена инфраструктура. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

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;
- липса на интерес към маломерни имоти в регулационните граници на града и населените места в общината;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- недостатъчен кадрови и организационно – технически ресурс.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- оптимизиране процеса на управление;
- търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори максимално процесът на идентификация на общинските терени;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство /ПЧП/ да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част

са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. Те са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Вследствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Със закриването на училищата в кметствата възниква необходимостта от средства за опазването им.

Разпореждането с тези имоти се затруднява от измененията в Закона за устройство на територията от 2010 год., които изискват промяната на предназначението на сградите – бивши обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата да се извършва само след писмено съгласие на съответния министър. Изисквания на закона не позволяват Общината свободно да се разпорежда с имотите си и фактически препятстват извършването на разпоредителни сделки дори и в случаите, когато те не са й необходими в дългосрочен план.

Нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, се отдават под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Към настоящият момент действащите договори за отдадени под наем на части от сгради, общинска собственост са разпределени по предназначение в следната таблица:

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Помещения за търговия, производствена дейност, услуги, офиси и др.	15
2.	Помещения за лекарски кабинети	35
	ОБЩО:	50

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

Причина за липсата на интерес за голямата част от обектите е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, други от ремонти на покриви и укрепване, за което е необходим голям финансов ресурс.

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 поддържане и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се обследват сградите и се установи необходимостта от ремонт.
- 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 за кандидатстване по оперативните програми на ЕС за осигуряване на средства за подобряване състоянието сградите.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Управлението на жилищния фонд на Община Левски е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Съгласно Наредба № 9 за условията и реда и за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд на Общински съвет – Левски общинските жилища по своето предназначение са:

- жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

- ведомствени жилища за настаняване под наем;
- резервни жилища за настаняване под наем.

Към 31.12.2023 г. жилищният фонд на Община Левски се състои от 30 бр. общински жилища. Структурата им по местонахождение и групи може да се види в следната таблица:

№ по ред	местонахождение	Общ брой жилища	В това число:			
			Жилища под наем	Жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици	Ведомствени жилища	Резервни жилища
1	Жил.блок «Янтра»	17	14	0	1	2
2	Жил.блок «Машиностроител»	2	2	0	0	0
3	Жил.блок «Аврора»	1	1	0	0	0
4	Жил.блок «Бузлуджа»	2	2	0	0	0
5	Жил.блок «БДЖ-2»	2	2	0	0	0
6	Ул.»Кр.Попов» № 9	1	1	0	0	0
7	Ул.»Кирил и Методий» № 13	1	1	0	0	0
8	Ул.»Александър Стамболийски» № 23	1	1	0	0	0
9	Пл.»З –ти март» № 2	1	1	0	0	0
10	Ул.»Васил Левски» №34	1	1	0	0	0
11	Ул.»Любен Каравелов» №5	1	1	0	0	0
	Всичко	30	27	0	1	2
	В т.ч. :					
	апартаменти:	24	21	0	1	2
	къщи	6	6	0	0	0

Наличният жилищният фонд е стар и амортизиран. През последните 25 години нови жилища не са построени.

Към настоящият момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжка на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличаване на сумата, необходима за ремонт и поддръжка.

Част от общинските жилища са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Къщите в които са настанени наематели, в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания, почти изцяло са строени в началото на миналия век, като голяма част от тях не са елемент на застроителния план и нямат траен градоустройствен статут.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или предоставяне на право на строеж срещу новопостроени обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти ;
- продажба на амортизирани жилища;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроени сгради.
- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- да продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;

4.ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

За 2023г. наличните общински обработваеми земеделски земи във всички 13 землища на територията на Община Левски са 4073,134 дка.

Управлението на земите от общинския поземлен фонд се осъществява по реда на Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. При отдаване под наем на земи от ОПФ с предимство се ползват безимотни и малоимотни граждани с постоянно местоживееие в съответното населено място. Когато след задоволяване нуждите на правоимащите безимотни и малоимотни граждани останат свободни земеделски земи, същите се отдават под наем или аренда чрез търг или конкурс по реда на Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. За стопанската 2023/2024г. отдадените под наем на малоимотни и безимотни граждани земеделски земи са в размер на 195,127 дка в землищата на с. Божурлук, с. Българене, с. Градище, с. Изгрев, с. Козар Белене, с. Обнова и гр. Левски.

За стопанската 2023-2024г. площта на отдадените под наем обработваеми земеделски земи чрез търг е 3845.16 дка.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти с площ до 10 дка, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда. Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изричното съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

През 2015г. с приетите промени в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се даде възможност на общините да получават приходи от полските пътища, които са проектирани, на терена не съществуват и реално се работят от ползвателите на земеделските земи. За стопанската 2023/2024 година, след решение на Общински съвет – Левски, същите са отдадени под наем и са сключени договори с ползвателите на съответните масиви, по цена, в размер на средното рентно плащане за землищата на общината за съответната стопанска година.

Община Левски притежава 28615,310 дка пасища, мери и ливади като същите се предоставят за общо и индивидуално ползване на животновъдите, отглеждани пасищни селскостопански животни в съответните населени места или съседно землище. Общата площ на пасища, мери и ливади за индивидуално ползване е 13236,543 дка и са сключени 82 договора.

5. ГОРИ И ЗЕМИ ОТ ГОРСКИЯ ФОНД

Община Левски е собственик на 3024 дка горски територии по данни от Горскостопанския план за общинските горски територии /2015-2024г./, който е утвърден от Регионална дирекция по горите – Ловеч. Предстои извършване на инвентаризация на горските територии в обхвата на ТП ДГС Плевен и приемане на нов Горскостопански план за общинските горски територии.

Анализирайки състоянието на общинската собственост по т.4 и т.5 се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- с влизането в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
 - актуване на нови имоти;
 - стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
 - оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
 - възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
 - възможност за увеличаване на приходите;
 - увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи

- предприемане на действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- да се повиши административния капацитет за управление на горския фонд.

IV.НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Община Левски придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава Втора от Наредбата на Общински съвет - Левски, по чл.8, ал.2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Друг способ за придобиване на собственост на Община Левски е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически

лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Левски е нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

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.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Д-Р ГАЛИН ГРОЗДАНОВ:/п/

Председател на Общински съвет-Левски

МЕРЗИЕ АЛИЕВА:/п/

Младши експерт „Обслужване на Общински съвет”

Вярно с оригинала при Общински съвет,

Мерзие Алиева:

Младши експерт „Обслужване на Общински съвет”