



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА МАНДАТ 2019 – 2023 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящата стратегията за управление на общинската собственост на община Силистра е разработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период 2019-2023 г.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода до 2023 г. и 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 гр. Силистра в европейски град с устойчиво развитие, съхранил културно-историческото и природното си наследство.

Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Водещите цели в Стратегията са *ефективно и прозрачно управление*, чрез които да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста и зелена градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини;
- Подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата;
- Подобряване на условията за спорт и здравословен, и активен начин на живот;
- Повишаване на сигурността;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Осигуряване на финансови средства за инвестиционни цели на общината.

III. ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти – собственост на Община Силистра се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет - Силистра в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за за общинската собственост, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

В Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2019- 2023 г. в работата на общинска администрацията ще продължат да бъдат водещи следните основни принципи:

1.1. *Законосъобразност* - общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове;

1.2. **Приоритет на обществения интерес** - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите на местно самоуправление 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;

1.3. **Целесъобразност** - при упражняване на правомощията си Общински съвет - Силистра и Община Силистра вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, по целесъобразност при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите стратегически документи на Община Силистра цели, принципи и приоритети;

1.4. **Публичност** - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите на местно самоуправление осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона. Въз основа на съставените актове за общинска собственост в Община Силистра е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост. Освен това е създаден и се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в който се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, както и пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката, определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката, начинът на разпореждане - чрез публичен търг, публично оповестен конкурс или решение на общинския съвет и насрещната страна по сделката;

1.5. **Състезателност** - управлението и разпореждането с общински имоти се извършва 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, чрез който се гарантира свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите.

Визираните общи принципи и правила намират пряко приложение по всички въпроси, свързани с общинската собственост.

2. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

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

2.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на жизнената среда, създаване на по-добри условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм;

2.2. Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост чрез оптимално използване на наличните ресурси – имоти в урбанизираните територии и общински поземлен фонд;

2.3. Подобряване състоянието на общинската собственост чрез привличане на средства по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата и спорта.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ:

Имотите, общинска собственост са определени със закон или с решение на общинския съвет в две групи: имоти - публична общинска собственост и имоти - частна общинска собственост.

Към 31.12.2019 г. в Община Силистра има съставени 8071 акта за общинска собственост, като от тях действащи за публична общинска собственост са 839 акта и действащи за частна общинска собственост са 3974 акта. Останалите са отписани или преактувани на основание чл. 59 от Закона за общинската собственост. Класифицирането им се определя според тяхното предназначение, функции и потенциал.

Имотите – публична общинска собственост се групират в три направления:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация (сградите на общинска администрация, общински съвет, кметства и кметски наместничества);
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет (образователни, социални, културни, спортни и други);
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

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

- сградите и постройките с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно - защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- пасища и мери.

В Община Силистра голяма част от застроените имоти – публична общинска собственост са предоставени безвъзмездно за ползване или управление на читалища, съгласно Закона за народните читалища, сдружения с нестопанска цел, извършващи дейност в обществена полза за осъществяване на проекти с цел удовлетворяване на социални потребности на населението на общината, както и на църковни настоятелства. Останалите имоти се управляват от кмета на общината с помощта на кметовете на кметства и кметските наместници, като стремежът на общината е към подобряване състоянието на имотите – публична собственост чрез реновиране по програми за енергийна ефективност или други проекти. С решение на общинския съвет свободните сгради и части от тях се предоставят за управление или ползване на звена на бюджетна издръжка, като договорите се сключват без определен срок, до отпадане на нуждата от имота.

Публична общинска собственост са и земеделските имоти с начин на трайно ползване „Пасище, мера”. При тяхното управление се прилагат специалните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Правилника за прилагането му, в съответствие с които ежегодно с Решение на Общински съвет Силистра се определят правила за ползване и предоставяне на свободните общинските пасища и мери за съответната стопанска година. Отново с Решение на Общински съвет Силистра се приема списък за общо и индивидуално ползване, както и годишен план за паша. Пасищата и мерите се предоставят под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българска агенция по безопасност на храните. Разпределят се между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На лицата, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и

животни от местни породи, се разпределят до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 40 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, отглеждащи говеда за мляко или месо, овце и/или кози, одобрени за подпомагане по дейностите от подмерки "Плащания за преминаване към биологично земеделие" и "Плащания за поддържане на биологично земеделие", включени в направление биологично животновъдство, се разпределят имоти до 0,15 животинска единица на хектар, независимо от категорията на имотите. За останалите неразпределени пасища и мери, които попадат в обхвата на специализирания слой "Площи, допустими за подпомагане" за съответната стопанска година се провеждат тръжни процедури за отдаване под наем, като на първи етап се допускат само кандидати, които са собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните и на следващ етап се допускат и кандидати, които поемат задължението да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

В нормативната база е регламентирана и възможността полските пътища, които са публична общинска собственост да се отдават под наем. Във връзка с това отново след Решение на Общински съвет - Силистра полските пътища се предоставят под наем на лицата, които са определени за ползватели със заповеди на директора на Областна дирекция „Земеделие“.

По смисъла на Закона за общинската собственост публична собственост са и всички зелени площи, улици, площади, паркове и градини. Тяхното управление включва основно грижа за поддръжка (почистване, озеленяване, сметосъбиране и сметоизвозването), както и предоставяне на правото за извършване на търговска и друга дейност върху такива площи. Дейността се осъществява по реда на Наредбата за реда и условията за поставяне и премахване на преместваеми обекти на територията на Община Силистра, приета от Общински съвет Силистра.

Частна общинска собственост са всички останали общински имоти и вещи, включително плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

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

Застроени нежилищни имоти

По-голяма част от застроените нежилищни имоти са предоставени за управление на общинските бюджетни звена. Това са имоти, в които се осъществява изпълнението на определени общински дейности, като управление и поддържане на общинския сграден фонд, организиране на общинските пазари и експлоатирането на зоната за кратковременно платено паркиране, извършването на различни обредни и социални услуги. Имотите са предоставени на общински предприятия, създадени по Закона за общинската собственост.

В много имоти – частна общинска собственост са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта, Агенция по вписванията, Агенция за социално подпомагане, Гранична полиция, Областна дирекция на МВР, Центъра за спешна медицинска помощ, кореспондентите на БНР и БТА, Национален институт по метеорология и хидрология при БАН, Институт по биоразнообразие и екосистемни изследвания при БАН, Драматично – кукления театър и др., които съгласно Закона за държавния бюджет не заплащат наем.

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредбата за общинската собственост. Началната тръжна или базисната минимална цена се определят съгласно Тарифа, приложение № 1 или № 5 към наредбата. Тарифата, приложение № 1 определя базисната месечна наемна цена за квадратен метър полезна площ при предоставяне на имоти (помещения в и извън регулация и терени в регулация), съобразно вида на извършваната дейност, конструкцията на сградите и зоните на териториално разположение (съгласно скица - приложение № 2 към наредбата). Тарифа, приложение № 5 определя базисната месечна наемна цена за декар при предоставяне на язовири и рибарници. Отдаването под наем е способ за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид.

Незастроени терени

Незастроените имоти, които са на територията на града са малки, разпокъсани и от гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. С влизане в сила на кадастралните карти, общината стана собственик на идеални части от множество поземлени

имоти, които без да имат пряк инвестиционен потенциал, в редица случаи могат да бъдат източник на допълнителен доход, ако се процедира ликвидирани на съсобствеността чрез продажба на незначителния общински дял. Преобладават незастроените терени на териториите на кметствата в Община Силистра, които са предимно с жилищно предназначение. В последните години се затвърди тенденция за наемане или закупуването им, която е целесъобразно да продължи.

Имоти, с реализирано върху тях учредено право на строеж

В Община Силистра има над 1000 акта за общинска собственост за имоти, върху които има реализирано право на строеж. Тези имоти в селата са със средна площ от 900-1000 кв. м, а в гр. Силистра – под 500 кв. м за кв. „Гагарин” и от 50 до над 14000 кв. м за останалата част, т. к. обхващат отделни обекти или части от жилищни комплекси с по няколко жилищни блокове. Това е така наречената „гола собственост”, т. к. с нея не могат да се извършват никакви действия по управление и разпореждане, освен при поискване от страна на собствениците на законно построените върху нея сгради може да бъде продавана на правоимащите. Интерес се проявява само за имоти, които имат инвестиционен потенциал. Единствено за имотите с комплексно жилищно застрояване с разработване на подробни устройствени планове е възможно да се предвиди тяхното разделяне на по-малки имоти, които да бъдат обект на разпореждане или допълващо застрояване с гаражи и обекти на общественото обслужване, което да се реализира чрез учредяване право на строеж чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Жилищни имоти

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета от Общински съвет Силистра.

Община Силистра не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички искания на нуждаещите се от настаняване граждани.

Ежегодно с решение на Общинския съвет се приема списък, в който се определят броят, видът и местонахождението на жилищата.

С решение № 1008 от 28.03.2019 г. на Общински съвет, фонда е разделен на следните групи:

- за настаняване на граждани – 350 броя жилища;
- за продажба /в с. Айдемир и с. Калипетрово/– 175 броя жилища;
- резервни – 6 броя жилища;
- ведомствени – 2 броя жилища.

Всички общински апартаменти са в сгради – етажна собственост, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка, особено по ремонта на покривите, когато общинските жилища са разположени на последните етажи. Жилищният фонд като цяло е много стар и амортизиран. Голяма част от жилищата тип апартаменти са построени преди повече от 45 години, а тип къщи са много по-стари, основно отчуждени за изграждане на инфраструктурни обекти и обществено строителство. Всички се нуждаят от основни ремонти на покриви, смяна на дограма, фасади, инсталации. Към настоящия момент средствата, които се предвиждат и предоставят от общинския бюджет, са недостатъчни за извършване на текущи, още повече на цялостни ремонти. Извършват се само някои минимално - необходими ремонти, за да бъдат нормално обитавани. Целесъобразно е да продължи и практиката на ОБП „Дръстър” за разрешаване извършването на основни ремонти (основно смяна на дограма) за сметка на наема. Предвид общия 50-годишен амортизационен срок на този вид сгради се налага обновяване на жилищния сграден фонд, чрез постепенната му подмяна с новопостроени жилища. Способ за това е чрез учредяване право на строеж върху общински терен срещу предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда.

В края на 2019 г. е подписан договор за безвъзмездна финансова помощ между община Силистра и Управляващия орган на Оперативна програма „Региони в растеж” 2014-2020 за финансиране на проект „Изграждане на социални жилища – Силистра”. Проектът предвижда да бъде изградена сграда с шестнадесет броя жилища за хората от уязвимите групи от населението. Срокът за изпълнението на проекта е тридесет месеца.

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Освен необходимостта от жилища, съгласно предвижданията на Общия устройствен план, Община Силистра се нуждае от терени за изграждане на инфраструктурни обекти и терени за разширение на гробищните паркове. Способите за тяхното придобиване са чрез:

1. покупко-продажба на имоти, части от тях или ограничени вещни права върху тях със средства от общинския бюджет;
2. принудително отчуждаване на имоти - частна собственост за задоволяване на общински нужди по реда на Закона за общинската собственост;
3. замяна на имоти - частна общинска собственост, с имоти на държавата и на други физически и юридически лица;

4. обезщетение срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху имот - частна общинска собственост;

5. изграждане на обекти на общинска земя или върху терени, където в полза на общината е учредено право на строеж, надстрояване или пристрояване на съществуващи сгради, в съответствие с инвестиционната програма, приемана ежегодно с бюджета на общината;

6. чрез преотстъпване от държавата;

7. чрез дарение от физически или юридически лица;

8. по завещание;

9. с позоваване на придобивна давност в полза на общината.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В изпълнение на настоящата Стратегия Общински съвет Силистра приема годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за периода 2019-2023 г.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Силистра за мандат 2019 – 2023 г. е приета с решение № 143 от 30.01.2020 г. на Общински съвет Силистра.