



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

Проект № 13-13-150/25.10.2013г. „Подобряване на процеса на разработване и прилагане на политики в община Ямбол”



СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

ЮНИ, 2014 г.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

<u>СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЯМБОЛ</u>	1
<u>I. ВЪВЕДЕНИЕ</u>	3
<u>II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА</u>	4
2.1. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	4
2.2. ОБХВАТ	7
2.3. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА	8
<u>III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ</u>	8
3.1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	9
3.2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	11
<u>IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ</u>	15
4.1. КЛАСИФИКАЦИЯ НА ИМОТИТЕ	15
4.2. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ КЪМ М. МАЙ 2014 Г.	16
4.3. ИЗВОДИ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ АНАЛИЗА НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.	23
<u>V. КОНКРЕТНИ ДЕЙСТВИЯ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО СЛЕДВА ДА СЕ ИЗВЪРШАТ ПРЕЗ ПЕРИОДА НА ДЕЙСТВИЕ НА ПРОГРАМАТА.</u>	24
5.1. ДЕЙСТВИЯ ПО УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:	25
<u>VI. КОНКРЕТНИ ОЧАКВАНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ</u>	26
<u>VII. МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ПРОЦЕСА ПО УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА</u>	27
<u>VIII. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА</u>	29

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Ямбол за периода 2014 - 2020 г. е разработена по Проект № 13-13-150/25.10.2013г. „Подобряване на процеса на разработване и прилагане на политики в община Ямбол”, Договор за безвъзмездна финансова помощ № 13-13-150/ 25.10.2013г., финансиран от Оперативна програма „Административен капацитет”, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд и в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от ЗОС на базата на задълбочен и всестрани анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост.

Визия:

Съвременен и ефективен управленски процес на общинската собственост чрез създаване условия за законосъобразност и прозрачност, което ще доведе до постигане на обществен интерес и устойчиво развитие на община Ямбол.

Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, като плановост, предвидимост, прозрачност и отчетност, ефективност и ефикасност, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

За целите на настоящата Стратегия под **"управление на общинската собственост"** ще се разбира интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Ямбол оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на имота - **придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане**, за да бъдат постигнати целите, които Общинският съвет и общинска администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания (ЗОС), но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за:



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите;
- за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди;
- за 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.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината 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. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

2.1. Нормативна основа на общинската собственост

Съгласно чл.136, ал.3 и чл.140 от Конституцията общината е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност.

Общината може да притежава имущество в съсобственост с държавата, юридически или физически лица (чл. 30, ал.1 от ЗС).

Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност.

Обхватът и начинът на придобиване на правото на собственост на общината се определят със закон (чл.51, ал.1 от ЗМСМА). Към специален закон за общинската собственост препраща и чл.7 от ЗС, съгласно който режимът на обектите на държавната и на общинската собственост се определя с отделни закони.

Общински съвет - Ямбол е приел досега всички изискващи се от Закона вътрешни нормативни актове:

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- Наредба за рекламната дейност;
- Наредба за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общинските жилища в Община Ямбол;
- Наредба за управлението на общинските пътища;
- Наредба за обществения ред и опазване на общинските имоти на територията на Община Ямбол.

Общинската собственост е **публична и частна**.

Имотите **публична общинска собственост** се групират в три групи:

- имоти и вещи, определени със закон;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- 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.

Имотите и вещите – **публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии** НЕ могат да се придобиват по давност, да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, представляват **частна общинска собственост**.

Възможна е **промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ** 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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на **актуване**.

За временните постройки, улици, площади, общински пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Съгласно чл. 8 ал. 1 от ЗОС придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи-общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

2.2. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2014 – 2020 година.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваша общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове и обредни зали, техническата инфраструктура, са изяснени в Общинския план за развитие на Община Ямбол 2014-2020 година и не се предмет на настоящата разработка.

Настоящият документ не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината включени в общинските търговски дружества.

Предмет на настоящата 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 (улици, площи, пазари и други обществени територии).

2.3. Структура на стратегията

Стратегията представя:

2.3.1. Основните принципи, цели и приоритети при управление и разпореждане с имоти общинска собственост

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

2.3.2. Анализ на състоянието на общинската собственост към момента, включително:

2.3.2.1. Класификация на имотите

2.3.2.2. Идентифициране на обема собственост;

- мерки за развитие на потенциала
- рискове и слаби страни

2.3.3. Мерки, способности и начини на управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

- рискове и слаби страни

2.3.4 Политики и конкретни задачи

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



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

СОБСТВЕНОСТ

Основните цели, приоритети и дейности по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост са съобразени с целите, приоритетите и дейностите, залегнали в Общинския план за развитие на Община Ямбол за периода 2014-2020г. и Програмата за реализация на общинския план на Община Ямбол.

3.1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

Стратегическите принципи, които ще следва Община Ямбол при придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост са:

3.1.1. Законосъобразност

Общинският съвет и кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

3.1.2. Целесъобразност

При упражняване на правомощията си органите на Община Ямбол вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите стратегически документи на община Ямбол цели, принципи и приоритети.

Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и методи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на всяка сделка.

3.1.3. Приоритетност на обществения интерес



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на Община Ямбол приоритетно следят за защита на обществения интерес.

Имотите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове и конкурси.

3.1.4. Състезателност

Управлението и разпореждането с общински имоти се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условия и по ред, определени в наредбите на Община Ямбол. Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление.

3.1.5. Откритост

При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на Община Ямбол осигуряват публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

3.1.6. Плановост

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

3.1.7. Отчетност

Органите на община Ямбол периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

3.2. Основни цели при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

3.2.1. При придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост ще се следват следните стратегически цели:

- 3.2.1.1.** достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община Ямбол;
- 3.2.1.2.** повишаване качеството на публичните услуги;
- 3.2.1.3.** подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм;
- 3.2.1.4** насърчаване на местното икономическо развитие;
- 3.2.1.5.** повишаване приходите в общинския бюджет;
- 3.2.1.6.** оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

3.2.2. Оперативни цели:

- 3.2.2.1.** Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- 3.2.2.2.** Установяване на собствеността на община Ямбол, придобита по закон от държавата;
- 3.2.2.3.** Подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите, общинска собственост;
- 3.2.2.4.** Управление на общинската собственост, с активното участие на гражданите за гарантиране на обществен интерес;

3.2.2.5. По-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост;

3.2.2.6. Активно използване на европейските фондове.

3.2.3. Приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

3.2.3.1. Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост

Дейности:

- Разработване и приемане от Общински съвет Ямбол на Програма за управление на общинската собственост - придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др.;
- Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата;
- Утвърждаване публично оповестения конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост;
- Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство;
- Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост;
- Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

3.2.3.2. Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост

Дейности:

- Обявяване в официалния сайт на Община Ямбол на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;
- Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост;
- Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за привеждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

3.2.3.3. Приоритет 3: Териториално - устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост.

Дейности:

- Изясняване потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината и разработване програма за тяхното изработване след обществено обсъждане;
- Актуализиране и приемане на Общ устройствен план на гр.Ямбол;
- Участие на обществените и квартални съвети и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми и при вземане на значими за общността решения;
- Усъвършенстване на системата за информираност на обществените структури за проблемите, отнасящи се до местните общности.

3.2.3.4. Приоритет 4: Разработване програма за управлението на общинския жилищен фонд.

Дейности:

- Осъществяване на обществен контрол по настаняването в общински жилища;
- Ефективно управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

3.2.3.5. Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност

Дейности:

- Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост;
- Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

3.2.3.6. Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Дейности:

- Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите –общинска собственост са определени след обстоен анализ на състоянието на общинската собственост.

4.1. Класификация на имотите

Ключово условие за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е имотите да бъдат класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

4.1.1. Според предназначението им:

- имоти, които се използват за **административни нужди** (сградите на общинската администрация);
- 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** (част от тези имоти се управляват от общински предприятия);
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране, или с тях да се извършват разпоредителни сделки. - т.н. "**свободни имоти**".

4.1.2 Според Финансовите резултати от управлението:

- „имоти източници на приходи"
- „имоти източници на разходи".

4.1.3. Според нуждите на общината от имоти:



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- "достатъчни" (отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);
- "недостатъчни" (не отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции).

4.1.4. Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- "общински имоти за разпореждане";
- "общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди";
- "общински имоти, които общината трябва да подобри" (ремонтира, реконструира, санира);
- "имоти, които общината трябва да придобие от трети лица" (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

4.2. Анализ на състоянието и основни характеристики на общинската собственост към м. май 2014 г.

Съгласно главните регистри на общинската собственост, Община Ямбол е собственик по АОС на следните имоти :

4.2.1. Безвъзмездно за управление на юридическите лица и звена на бюджетна издръжка са предоставени:

Вид собственост	Брой АОС
Публична общинска собственост	96
Частна общинска собственост /жилищни, нежилищни имоти, терени/	881

За ползване са предоставени следните недвижими имоти:

Ползвател	Идентификатор имот
Министерство на Правосъдието	Административна сграда - ул. „Александър Стамболийски”
Общинска Организация на Инвалидите - гр. Ямбол СНЦ	Сграда – ул. „Ал. Стамболийски” №29
Спортен клуб за инвалиди "Ямбол - 99"	Помещения в Комплекс за социални услуги за деца и възрастни, ул. „Търговска” № 120
ОД МВР Ямбол	Изнесен Офис, ж. к. „Райна Княгиня” 18-А-2
Обединен спортен клуб "ТУНДЖА" ОСК	Имот на ул. „Лом” №5
Обединен спортен клуб "ТУНДЖА" ОСК	Спортни обекти, кв. Градски парк, сп. з „Диана”; Гр. Стадион и Сп.к „Г. Дражев”, Шах клуб – ул. ”Жорж Папазов” №11
Народно читалище "ДИАНА - 1944"- Ямбол	Ул. „Йордан Йовков” № 34, ет.1
Министерство на регионалното развитие и благоустройство	Стаи за офис, ул. „Г. С. Раковски” №7, ет. IV стаи 426 и 428

Агенция по заетостта	Адм. Сграда, ул. „В. Карагьозов” №2
Национална агенция по приходите	Помещение, ул. „Серес” №15, етаж 2
Спортен клуб „Диана”	Спортна площадка - ПИ 87374.534.2, ж. к „Зл. Рог”
Сдружение "Ловно – Рибарско Дружество "ДИАНА"	ПИ 87374.569.4247 – местност „Кринчовица”
Сдружение "Ловно – Рибарско Дружество "ДИАНА"	Младежки парк, кв. Промислена зона
Областна Дирекция "ПБЗН" - Ямбол - РС "ПБЗН"	ул. „Преслав” №58
Главна Дирекция "Пожарна безопасност и защита на населението"	ул. „Клокотница” №27
Регионална Библиотека "Г.С.Раковски"	ул. „Браила” №2
Държавен куклен театър "Георги Митев" - Ямбол	ул. „Жеко Андреев” №212А, сграда на бивше НУ "Р. Ив. Колесов"/помещения /
Драматичен Театър "Невена Коканова"	ул. „Жеко Андреев” № 212 /помещения/
ОС на Български Червен кръст Ямбол БЧК	Помещения в сектор "В" на многофункционална сграда, находяща се в ж.к. „Хале” до жилищен блок №9
Агенция за социално подпомагане	Ул. „Марко Бехар” №2/ етаж 1/
Контролно техническа инспекция към МЗХ	Офис ул. „Търговска” №164, ет.3/ помещения №4,10, 11/
Министерство на Правосъдието	Помещение – пробационна служба, ул. „Търговска” №164, ет.3/ помещения №6, 7, 8, 9



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

РДВР-ЯМБОЛ	Приемно помещение, ул. „Преслав” – Читалище „Зора” I ет.
Български туристически съюз	ул. „Стефан Караджа” №31, ет.2
СНЦ ЦОПСИ СДР	Помещение за офис – ул. „Чая” №2
НЧ „Умение”	Ул.„Александър Стамболийски” №14, ет.3/ помещение – 23 кв.м./

На територията на община Ямбол съществуват голям брой имоти – държавна собственост, които могат да задоволяват нуждите на териториалните структури на другите юридически лица на бюджетна издръжка извън общинските. От друга страна, редът за предоставяне за безвъзмездно управление на имоти общинска собственост, се определя от общинския съвет в наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

С цел генериране на по-високи доходи от управлението на собствеността и в интерес на населението на общината е целесъобразно да се прецизират случаите на безвъзмездното ползване на общински имоти от такива структури и след промени в наредбата и решение на ОБС да се събират месечни наеми.

4.2.2. Свободните 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.

Отдаването под наем на общински имоти се извършва чрез публично оповестени търгове, по реда на ЗОС и НРПУРОИ. Поддържането и текущите ремонти на имотите – общинска собственост, се извършват от наемателите и ползвателите им в съответствие с разпоредбите на Закона за задълженията и договорите.

С Решение на Общинския съвет на община Ямбол, нежилищните имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, юридически лица, създадени със

закон, както и на юридически лица, осъществяващи образователни, здравни, просветни, спортни, религиозни и културни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението.

Действащи договори към 01.11.2013г. за отдадени под наем нежилищни обекти и части от тях - 101 договора, както следва:

Предмет на дейност	Брой договори
Обекти за търговска дейност и услуги	78 /в т.ч. 38 на ЦОП/
Отдадени помещения на териториални структури на държавни институции	15 договора
Помещения за офиси на сдружения и др.	25 договора за наем

4.2.3. Жилищни имоти:

С Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища на ОбС – Ямбол се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със разпоредбите на действащото законодателство.

Ежегодно, в срок до 31 март, 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 чл.42, ал.1 от ЗОС и чл.3, ал.1 от НРУРОЖ на Общинския съвет общинските жилища са предназначени за :

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;

- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ведомствени жилища ;
- резервни жилища.

Към настоящия момент жилищния фонд на Община Ямбол обхваща :

Общи брой жилищни имоти	379
Апартаменти	323
Къщи	56
Отдадени под наем	316 апартамента; 48 обекти/етажи/ в къщи

4.2.4. Управление на земи от общинския поземлен фонд:

Община Ямбол управлява обработваемите площи, представляващи земеделска земя, чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделските стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на общината.

Отдадени под наем земеделски земи:

Ниви	1091.872 дка
Действащи договори за наем	17 договора

4.2.5. Преместваеми съоръжения разположени върху общински терени:

Ползването на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения се осъществява в съответствие с изискванията на чл.56 и чл.57 ЗУТ и Наредбата за разполагане на преместваеми обекти на територията на община Ямбол.

Към 01.11.2013 г., както следва – 218 броя са действащите разрешения по чл.56 от ЗУТ/за поставяне на преместваеми съоръжения – павилиони/, от които 139 броя Разрешения за поставяне на рекламно – информационни съоръжения и 42 броя Разрешения за поставяне на преместваеми съоръжения за открита търговска дейност.

4. 3. Изводи, произтичащи от анализа на състоянието на общинската собственост.

Всеобщ проблем, включително и на Община Ямбол е липсата на достатъчно ресурси за поддръжка на обектите общинска собственост. Като цяло използваемият сграден фонд се нуждае от ремонт и обновяване, още повече свободните обекти, които не се експлоатират в момента.

Поддръжката, ремонта и охраната на общинските имоти, които не са отдадени под наем или за ползване са сериозен проблем, поради липса на достатъчно средства. Нецелесъобразно е и влагането на средства за ремонт на сгради, които не могат рационално да се използват. От друга страна опазването им в сегашните условия също е проблем и неоправдан разход. Всичко това води до намаляване на пазарната им стойност. От тези имоти не може да се реализира добра доходност в дългосрочен план, чрез отдаването им под наем и не е целесъобразно да бъдат вложени средства за ремонт.

Съотносим е и проблемът към остарелите жилищни имоти. В голямата си част, наличният жилищен фонд е много стар и силно амортизиран. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна собственост. Всички апартаменти са разположени в сгради етажна собственост, което създава трудност при тяхното управление и поддръжка.

Къщите, в които са настанени наематели, почти изцяло са строени в началото на миналия век, не са елемент на застроителния план и нямат траен градоустройствен статут.

Наложително е да се предприемат действия по събаряне на амортизираните и опасни жилищни сгради. в съчетание с икономическата обстановка в страната.

Приходите от управлението и разпореждането с общинска собственост до м. ноември 2013 г. включително, са в изпълнение на програмата за съответната година и са както следва:

№	ВИД ДЕЙНОСТ	ПРИХОДИ
---	-------------	---------



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

ОТ УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	1 265 438
ОТ РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	3 377 824

V. КОНКРЕТНИ ДЕЙСТВИЯ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО СЛЕДВА ДА СЕ ИЗВЪРШАТ ПРЕЗ ПЕРИОДА НА ДЕЙСТВИЕ НА ПРОГРАМАТА.

Ефективното управление на общинската собственост е условие за осъществяване на политиката на Община Ямбол за устойчиво местно развитие.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общински съвет. Обявените намерения ще предизвикат интерес от страна на инвеститори и ще се увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти.

Управлението на портфейла от недвижима собственост е обусловен от динамиката в развитието на пазара в България и приемането на недвижимата собственост като актив с потенциални възможности за доходи и участие в портфейли от различни видове инвестиции.

Обектът на недвижимата собственост е подвластен на местните пазарни условия, а пазарната стойност на обекта е в пряка зависимост и от развитието на района, в който той е разположен, както от състоянието и архитектурата и на околните сгради. От съществено значение за доброто развитие на община Ямбол е да се опазва и гъвкаво управлява наличното имущество. Да се оптимизира обхвата му и да се подобрят потребителските качества на собствеността, с оглед на увеличаване доходите за бюджета и полезността на общинската собственост за развитието на общността.

Необходими са целенасочени действия за постигане на баланс между функционалната ефективност и приемливото владение на недвижими имоти в целия си портфейл. Следователно мерките и конкретните действия в настоящата програма преследват постигането на такъв баланс, като целта е подпомагане на текущите дейности и в същото време да се поддържат равнища на разходите, подходящи за набелязаните стандарти.

Рисковете могат да бъдат сведени до минимум чрез внимателно планиране и контролиране на портфейла от недвижими имоти.

5.1. Действия по управлението на общинска собственост:

Разпореждането с общинска собственост в община Ямбол, се извършва съгласно Наредбата на ОбС -Ямбол по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Съгласно Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Ямбол, разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба, замяна, делба, учредяване и прехвърляне на вещни права, както и безвъзмездното им прехвърляне в собственост или учредяване. Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост се осъществява чрез:

- продажба;
- замяна;
- предоставяне право на ползване;
- дарение (безвъзмездно предоставяне);
- бракуване.

Имотите, които община Ямбол има намерение да предложи за продажба се характеризират като:

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план, чрез отдаването им под наем;

- имоти, към които има заявени инвеститорски намерения, водещи до развиване на градоустройствената среда на общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката, на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка;
- терени по входно – изходните артерии на града, както и други за стопанска и производствена дейност;
- терени за жилищно застрояване;
- терени находящи се в промишлената зона, очертаващи нови зони за бизнес инвестиции.

VI. КОНКРЕТНИ ОЧАКВАНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

№	ВИД ДЕЙНОСТ	ПРОГНОЗА
	ОТ УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	
1.	Отдаване под наем на обекти	630 000
2.	Отдаване под наем на жилища	120 000
3.	Отдаване под наем на земеделска земя	30 000
4.	От такси за ползване на общински терени, пазари тържища и други	1 200 000
5.	Дивиденди	3 000
	Всичко от управление на имоти – общинска собственост	1 983 000
	ОТ РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	
1.	Продажба на нежилищни имоти – общинска собственост	1 710 000
2.	Продажба на общински жилищни имоти	340 000
3.	Учредяване на вещни права – право строеж/по ЗОС/ и право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура по и през имоти – общинска собственост /по ЗУТ/	350 000
4.	Продажба на общински терени в регулация	1 400 000

5.	Приходи от концесии	25 000
	Всичко от разпореждане с общинска собственост	3 825 000
	НЕОБХОДИМИ РАЗХОДИ	
1.	За отремонтване на общински нежилищни и жилищни имоти	50 000
2.	За обезщетяване на отчуждени собственици	60 000
3.	За изготвяне на пазарни оценки, технически дейности/скици на имоти, заснемане и др./	20 000
	ВСИЧКО РАЗХОДИ	130 000

Очакваните приходи и разходи в програмата са прогнозни и направени въз основа на действащите договори за отдадени обекти под наем, сключени разпоредителни сделки/ продажба на имоти и вещи, суперфиция/ през 2013 г.

VII. МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ПРОЦЕСА ПО УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА

Мерките, които е необходимо да бъдат прилагани с цел оптимизиране на процеса по управлението на собствеността на община Ямбол са, както следва:

- Осъществяване на връзка между управлението на собствеността и изпълнението на стратегическите документи на управлението, насочени към постигането на определен обхват, вид и качеството на публичните услуги;
- Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността, като се анализират финансовите резултати - приходи и разходи от управлението на собствеността;
- Извършване на системен мониторинг на пазара на недвижими имоти;

- Изготвяне на предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от прилагането на различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която общинският съвет избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;
- Поддържане на електронна база данни за общинската собственост, чрез създаване на:
 - Публичен регистър на общинската собственост;
 - Публичен регистър на озеленените площи;
 - Публичен регистър на концесиите;
 - Публичен регистър на търговските дружества с общинско имущество и общинско участие;
 - Публичен регистър на сделките с общинска собственост;
 - Публичен регистър на земеделски земи от Общинския поземлен фонд, които могат да бъдат отдавани под наем, както и за земите отдавани под наем по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
 - Публичен регистър на даренията.
- Разработване на годишни планове за управлението и разпореждането с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост;
- Създаване и поддържане на централизирана електронна информационна система с база данни, осигуряваща актуална информация за това с какво разполага община Ямбол, какво е неговото състояние и за какво може да се използва, притежаваща функции за поддържане и предоставяне на данни за физическото състояние на собствеността и нейното използване:
 - вид на конструкцията, състояние на обектите, етажност, година на построяване;
 - информация за изготвени пазарни, данъчни оценки, дата на изготвяне на пазарната оценка;
 - потенциални възможности за използване;

- Изготвяне на технически паспорти на общинските сгради, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и действащите наредби;
- Разработване на мерки за обследване на общинските сгради за енергийна ефективност, с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфичните възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление;
- Набелязване на дейности и мерки за повишаване енергийната ефективност в общинските сгради;
- Въвеждане на стандарти за поддръжка на общинската собственост;
- В дългосрочната инвестиционна програма на Община Ямбол - включване на оценка за разходите, които ще направи общината след въвеждането в експлоатация на всеки един новоизграден или реконструиран имот;
- Включване на оценка за необходимата собственост (размер, подходящо разположение и др. характеристики, свързани с обхвата, вида и качеството на предоставяните услуги) при изготвяне на документите на управлението - стратегии, програми, планове за действие, в различните направления на общинската политика.

VIII. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Оценката за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики.

Оценката се извършва въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Последното изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията.

Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията.

За проследяване изпълнението на заложените в Стратегията мерки ще бъдат използвани показателите за:

- оценка на изпълнението на оперативните цели и приоритетите;
- оценка на ръста на финансовите резултати от отдаване под наем, продажби, права на строеж и ползване, от концесионирането на общински имоти;
- оценка на въздействието по прилагането на Стратегията.

Индикаторите за успех на настоящата стратегия са:

1. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от концесиониране, арендуване и продажба на общински имоти;
2. Съотношението между приходи и разходи за управление на собствеността (оперативни разходи, разходи за поддръжка и капиталови разходи), следва да представя положителни финансови резултати;
2. Придобиване на нови имоти в собственост на общината, чрез извършване на сделки и ново строителство;
3. Увеличаване на броя на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни намерения;
4. Увеличаване процента на използване на земеделски земи, чрез отдаване под наем и аренда;
5. Увеличаване на площта на новосъздадени трайни насаждения;
6. Брой на внесените в Общински съвет и приети предложения за дейности свързани с управлението на общинската собственост.

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат **ежегодно** с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Ямбол.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Ямбол, следва да бъде създаден **механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.**

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Ямбол следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на **проекти по Оперативните програми на Европейския съюз.**

Настоящата стратегия е основа за изработването на годишните Програми за управление на общинската собственост. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена гъвкава по отношение на мерките и проектите.