П Р О Е К Т

Община
ЯМБОЛ

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

НА ОБЩИНА ЯМБОЛ

ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Приета с Решение № …… на Общински съвет - Ямбол

СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ 3
I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 3
1. Основна цел 3
2. Оперативни цели 4
3. Основни принципи 4
4. Приоритети 4
II. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ 6
1. Незастроени имоти 6
2. Застроени имоти 7
2.1. Жилищни имоти 7
2.2. Нежилищни имоти 9
3. Общински поземлен фонд 11
4. Общински горски фонд 11
III. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ 12
1. Необходимост от нови имоти 12
2. Способи за придобиване на нови имоти 13
2.1. Придобиване чрез правна сделка 13
2.2. Придобиване по силата на закон 13
2.3. Придобиване чрез дарение 14
2.4. Придобиване чрез принудително отчуждаване и/или ново строителство 14
IV. НАСОКИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА 14
V. ИНДИКАТОРИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА 15

ФИГУРИ

Фигура № 1 Разпределение на жилищните имоти 8
Фигура № 2 Разпределение на жилищните имоти - апартаменти 8
Фигура № 3 Разпределение на актуваните имоти и сгради общинска собственост 10
Фигура № 4 Разпределение на общинския поземлен фонд 12

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Ямбол за периода 2023 – 2027 г. определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Община Ямбол.

Стратегията е основният документ за определяне на дългосрочните цели и приоритети на политиката при развитието и управлението на общинската собственост. Тя дава стратегическите направления и равнища на местната политика в областта на управлението на общинската собственост, определя стратегическите насоки на политиката в тази област и представлява отправна точка за регламентиране на конкретизацията на тази дейност.

Стратегията за управление на общинската собственост на територията на община Ямбол за периода 2023 – 2027 г. включва и доразвива положителните практики на политиката за управление на общинската собственост през последните години, като ги приобщава към целите и приоритетите на Плана за интегрирано развитие на община Ямбол.

Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2023 – 2027 г. е разработена и се приема в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Основна цел

Основната цел на стратегията за управление на общинската собственост е реализиране на конституционния принцип за упражняване правото на собственост върху общинските имоти и използването им в интерес на териториалната общност, както и този, визиран в основния нормативен акт, регламентиращ въпросите, свързани с общинската собственост - Закона за общинската собственост - управляване в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

За постигането на основната цел, ще бъдат реализирани следните **подцели:**

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм;
- Опазване и подобряване на екологичната среда;
- Провеждане на целенасочена управленска политика, гарантиране на качествено и ефективно управление чрез модерен мениджмънт и повишаване приходите от управление на общинската собственост.

2. Оперативни цели

- Увеличаване на общинската собственост, чрез актуване на нови имоти;
- Безвъзмездно придобиване на имоти - държавна собственост по реда на Закона за държавната собственост;
- Получаване на дарение от физически и юридически лица;
- Прекратяване на съсобствеността върху съсобствени имоти, в които общината е съсобственик;
- Управление на общинската собственост с участието на местната общност за гарантиране на обществения интерес;
- Извършване на текущи и основни ремонти на общинските имоти, в зависимост от наличния финансов ресурс.

3. Основни принципи

- Законосъобразност;
- Целесъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност;
- Отчетност.

4. Приоритети

Първата група приоритети касаят нормативното, функционалното и организационното оптимизиране на дейността по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. Вътрешната нормативна

уредба трябва да бъде в постоянно съответствие с промените в действащото законодателство. Това налага мерки и действия в следните сфери:

- Вътрешно-нормативна рамка - нормативни актове на Общински съвет:

- Усъвършенстване на нормативната уредба и произтичащите от нея правила, процедури и системи за управление, целящи гарантиране законосъобразно управление на общинската собственост;

- Приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост през годините, в които действа стратегията;

- Функционално-организационна рамка:

- Извършване на периодичен анализ на състоянието на общинската собственост;

- Осъществяване на контрол по сключени договори с цел превенция относно недопускането на неизпълнение на договорни задължения и предприемане на своевременни мерки;

- Поддържане на публичен регистър на общинските предприятия;

- Поддържане на публичен регистър на търговските дружества с общинско участие;

- Поддържане на публичен регистър на сделките;

- Поддържане на главни регистри на имотите - публична общинска собственост и на имотите - частна общинска собственост;

- Развитие на капацитета за системно наблюдение върху приложението на националните политики и произтичащото от тях законодателство, с възможност за извършване на своевременни изменения и допълнения и разработване на предложения за промени.

Втората група приоритети касаят стриктното спазване на процедурите при провеждане на публичните търгове и публично оповестените конкурси:

- Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяване на отделните сделки;

- Избор на най-подходящи процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на дадена сделка;
- Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на тръжните и конкурсни процедури.

II. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ

1. Незастроени имоти

Незастроените имоти по своето предназначение са основно с търговска, производствена, складова дейност и жилищно застрояване. Терените с това предназначение, с изключение на тези за жилищно строителство, се намират предимно в промишлените зони на града. Те обикновено представляват най-голям интерес за потенциални инвеститори. Подходящо е и върху тях да се учредява право на строеж или да бъдат предмет на продажба, с цел подкрепа на потребностите на бизнеса и по този начин подобряване на условията за икономическо развитие и растеж. Не е целесъобразно те да бъдат отдавани под наем. Терените за жилищно застрояване са с площ до 1 000 кв. м. Учредяването на право на строеж върху терени за изграждане на жилищни сгради дава възможност Общината при провеждането на тръжните процедури да определи условия, при които да може да придобие нови жилищни имоти. Резервите при разпореждане с общински незастроени имоти трябва да се търсят в разработване на методика за изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия устройствен план и в случай на необходимост да се променя предназначението му.

Нови възможности се предоставят посредством създаване на индустриални паркове. Те се състоят от урегулирани поземлени имоти с предназначение за производствени дейности. Допускат се урегулирани поземлени имоти и с друго предназначение - за спомагателни и обслужващи дейности, свързани с функционирането на парка, включително за движение и транспорт и за друга техническа структура, за обществено обслужващи дейности, за озеленени площи и за специални обекти, като общата им площ

не може да бъде равна или по-голяма от половината от площта на парка. По този начин ще се подобрят условията за бизнес в общината, ще се осигури трайна заетост и стимулира конкуренцията и подобряване на услугите.

Ползването на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения се осъществява в съответствие с разпоредбата на чл. 56 от Закона за устройство на територията. Към настоящия момент терените, отдадени под наем за поставяне на преместваеми обекти, са 160 броя.

Община Ямбол разполага с незастроени имоти с отреждане за паркове и зони за спорт и рекреация, в близост до Гребен канал. Посоката в която се управляват тези имоти е именно възстановяване и поддържане на спортните терени и площадки, обособяване на паркова зона и зона за отдих. С тези терени не се предвиждат разпоредителни сделки за периода на действие на стратегията. Друг такъв терен е в близост до Градски парк. Идеята е той да е негово естествено продължение и там да бъде изграден Атракционен парк за екстремни спортове /скейт, ролери, тротинетки и BMX/. Ще се търсят възможности за съфинансиране от държавния бюджет или европейски програми.

2. Застроени имоти

2.1. Жилищни имоти

Община Ямбол разполага с 340 жилища, от които 294 апартамента и 46 къщи. Според предназначението жилищата се делят на:

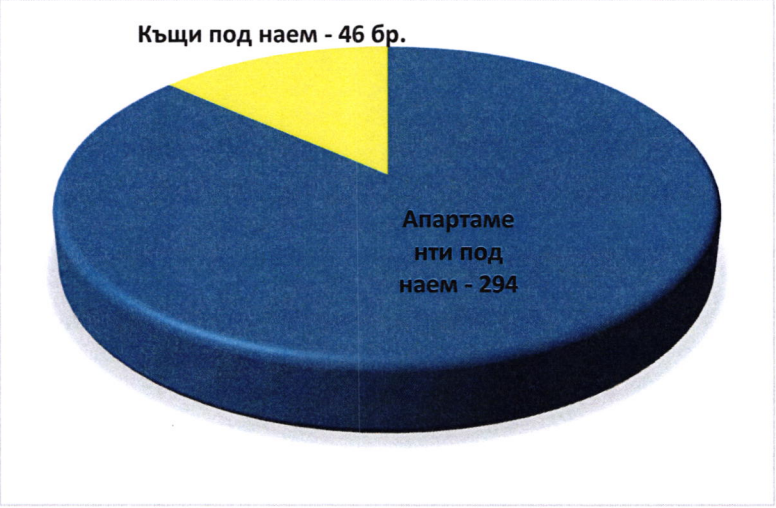
- жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – 146 бр.
- ведомствени жилища – 7 бр.
- резервни жилища – 5 бр.
- жилища за продажба – 167 бр.

Според вида си апартаментите се разпределят както следва:

- едностайни – 91 бр.
- двустайни – 132 бр.
- тристайни – 71 бр.

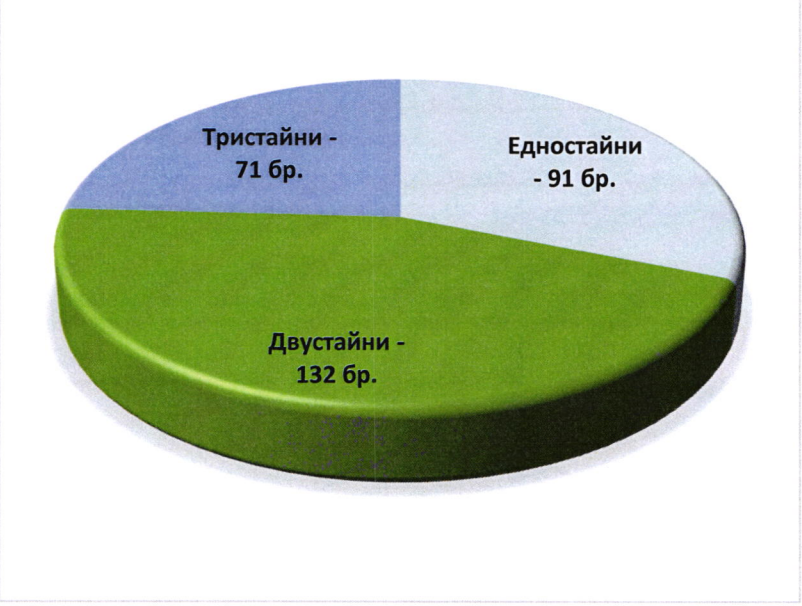
Отдадените под наем общински жилища са 302.

Фигура № 1 Разпределение на жилищните имоти



Източник: Община Ямбол

Фигура № 2 Разпределение на жилищните имоти - апартаменти



Източник: Община Ямбол

Жилищният фонд е стар и амортизиран. За това свидетелства и обстоятелството, че в голямата си част жилищата са построени преди 1990 година. Над 85% от жилищата са в сгради с етажна собственост, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка, особено на апартаментите на последен етаж.

Къщите – общинска собственост са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания и с малки изключения имат траен градоустройствен статут.

Поддръжката им е скъпа и предвид сравнително ниската (социално ориентирана) наемна цена – икономически неоправдана.

Поради крайно ограничения жилищен фонд и трайната необходимост от предоставяне на общински жилища на социално слаби семейства, предмет на разпореждане е удачно да бъдат само апартаментите на последен етаж, които не са в добро състояние.

За решаване на жилищния проблем е удачно да се кандидатства за реализиране на проекти за изграждане на социални жилища. По този начин ще бъдат решени жилищните потребности на уязвими, малцинствени и социално слаби групи в неравностойно положение.

2.2. Нежилищни имоти

В нежилищните общински имоти се включват: имоти, предназначени за изпълнение на функциите на местното самоуправление и местната администрация, имоти за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение и имоти, представляващи търговски и производствени обекти, офиси, лекарски кабинети, складове и др.

Първата група имоти има статут на имоти – публична общинска собственост. Части от тези имоти са предоставени безвъзмездно за управление на държавни учреждения и структури, изведени на регионален принцип за осъществяване на тяхната дейност. Община Ямбол е предоставила на такива структури 12 имота и части от имоти – общинска собственост, за което има сключени съответните договори.

Втората група имоти задоволява обществени потребности от просветен и социален характер. Имотите в нея се предоставят за управление на учебни, детски, социални и културни заведения за осъществяване на дейността им. Към настоящия момент има сключени 49 броя договори за предоставяне безвъзмездно за управление на имоти и части от имоти на такива заведения, както следва:

- на общински училища – 15 бр.
- на общински детски градини – 16 бр., в т.ч. 6 бр. раздавателни пунктове към „Детски ясли и детска кухня“
- на детски ясли – 2 бр.

- на центрове за подкрепа за личностно развитие – 2 бр.
- на центрове за настаняване от семеен тип, центрове за социални услуги, интегрирани социални услуги и специализирани институции за предоставяне на социални услуги – 10 бр.
- читалища 4 бр.

Голяма част от тези имоти се обновяват и преустройват по проекти с цялостно или съфинансиране с европейски средства.

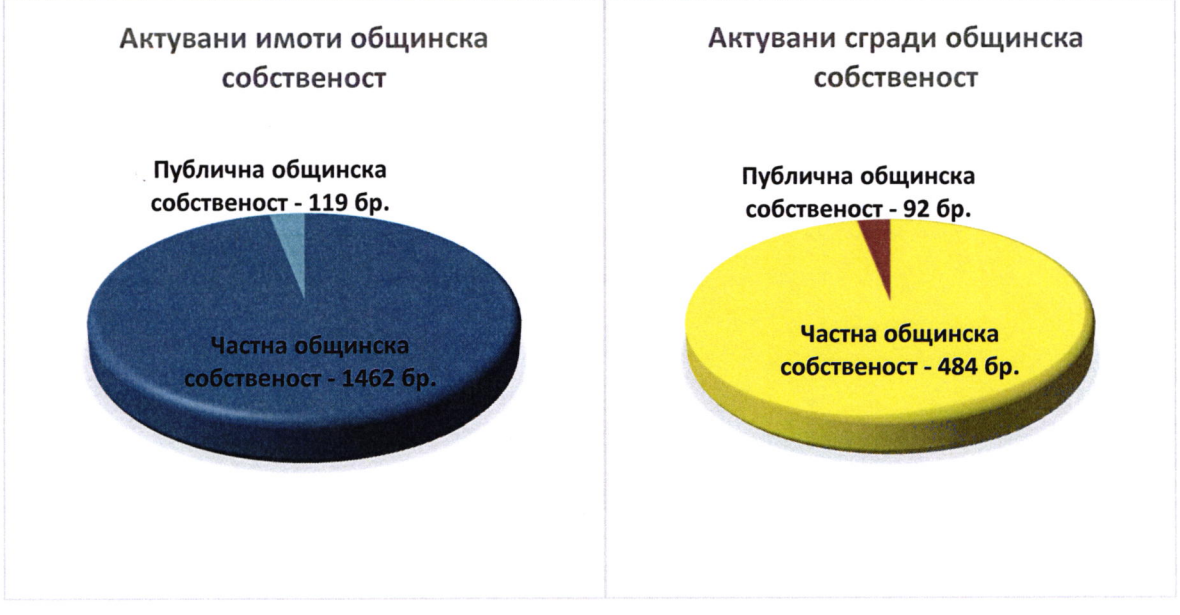
Общински нежилищни имоти от третата група могат да бъда отдавани под наем или да бъдат предмет на разпоредителни сделки.

Продажбите на сграден фонд от тази група в голяма степен вече са приключили. Налични са обаче три обособени имота с такива сгради, които са подходящи за инвеститори от по-висок клас и ще бъдат включвани в годишните програми като такива.

Към настоящия момент имотите общинска собственост, за които са съставени актове са 1 581, от които 119 за имоти – публична общинска собственост и 1462 за имоти – частна общинска собственост.

Общият брой на актуваните сгради – публична общинска собственост е 92, а на сградите – частна общинска собственост – 484 броя.

Фигура № 3 Разпределение на актуваните имоти и сгради общинска собственост



Източник: Община Ямбол

3. Общински поземлен фонд

Общата площ на общинският поземлен фонд на Община Ямбол е 2 698.487 дка., в т.ч.:

- с начин на трайно ползване нива – 952,333 дка;
- с начин на трайно ползване пасище – 1 725,250 дка;
- други – 20,904 дка.

Земеделските земи с начин на трайно ползване нива са отдадени под наем или аренда по реда на Закона за общинската собственост. Сключените договори за отдаване под наем са 35, а отдадената под наем площ е 957,443 дка. Целесъобразно е продажбата на земеделски земи да се осъществява само в случаите, когато същите не са атрактивни и не са в добро състояние. По този начин чрез отдаването им под наем или аренда ще бъдат гарантирани постоянни приходи занапред. Ще продължи практиката за продажба на земеделски имоти, попадащи в обхвата на §4 от ЗСПЗЗ чрез публични търгове. Общата площ на тези имоти е 27.176 дка.

Пасищата се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Процедурата за отдаване под наем обхваща няколко етапа. Преди тя да започне, Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване.

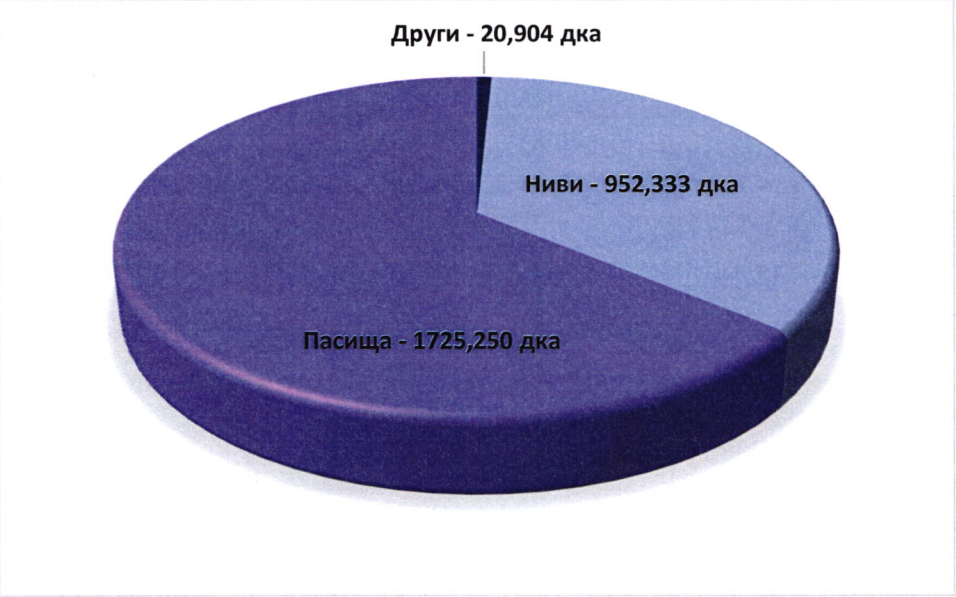
По този ред към момента има сключен един договор за отдадено под наем пасище.

4. Общински горски фонд

Площта на общинските горски територии е 819,456 дка, в землището на с. Чарган, местността Бакаджик, община Тунджа. Съгласно одобрен ПУП ПРЗ са обособени 16 поземлени имота за вилно застрояване , от които 14 вече са продадени.

Върху земеделските земи и горските територии има сключени два договора за учредяване право на ползване за настаняване на пчелни семейства на площ от 18,822 дка.

Фигура № 4 Разпределение на общинския поземлен фонд



Източник: Община Ямбол

III. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

1. Необходимост от нови имоти

С утвърждаване на ролята на местното самоуправление, местната власт е заинтересована от най-ефективно управление и използване на цялата недвижима собственост. Община Ямбол винаги се е отнасяла отговорно и с разбиране към потребностите на структурите на централната власт. Тя е предоставила безвъзмездно за управление общински имоти и части от тях за осъществяване на дейността на държавните учреждения в областния център.

Същевременно в община Ямбол постоянно се получават искания за настаняване в имоти - общинска собственост - не само от държавни структури, но и от обществени, неправителствени и отраслови организации, както и от политически партии. Това налага да се търсят други възможности за задоволяване на тези потребности.

В момента Община Ямбол има потребност от:

- жилищни имоти за реализиране на своята социална политика;
- сгради за задоволяване на обществени потребности в резултат на новите отговорности на местното самоуправление;
- имоти за задоволяване на нуждите на организации по силата на нормативен акт;
- имоти, свързани с реализацията на хора в неравностойно положение.

2. Способи за придобиване на нови имоти

Основните способи за придобиване на нови имоти от Общината са:

- чрез правна сделка;
- по силата на закон;
- чрез дарение;
- чрез принудително отчуждаване и/или ново строителство.

2.1. Придобиване чрез правна сделка

Сделките, които Община Ямбол осъществява по първия способ са свързани с придобиване на нови имоти по целесъобразност или са били свързани с прекратяване на съсобствеността върху съсобствени имоти и откупуване на частта от другия съсобственик.

2.2. Придобиване по силата на закон

Най-честите случаи при втория способ са свързани с изготвяне на предложения до Министерство на регионалното развитие и благоустройството за придобиване в собственост на държавни имоти, на основание чл. 54, ал. 1 от Закона за държавната собственост. В повече от случаите става въпрос за закрити държавни училища, обекти на МО и МВР и други държавни ведомства, които след обявяването им от публична в частна държавна собственост да се прехвърлят в собственост на Общината. Община Ямбол е отправила предложение до МРРБ за безвъзмездно прехвърляне в собственост на 1 бивш военен имот с отпаднала необходимост. С решение по т. 10 на 13 заседание от 29.10.2020 г. на Общински съвет Ямбол, последният е дал съгласието си Община Ямбол да придобие държавния имот. През 2023 година бяха придобити от община Ямбол пет такива имота, които са функционално свързани с този. Тези имоти са от изключително важно значение за бъдещото развитие на град

Ямбол. Заемат голяма част от територията на града, който практически не разполага с достатъчно терени от този мащаб за бъдещо задоволяване нуждите на жителите на града от развитие в една съвременна градоустройствена посока.

2.3. Придобиване чрез дарение

В случаите на дарение често се случва дарените имоти да не са в добро състояние и затова е необходимо да бъдат предвидени финансови средства за ремонт и реновиране. През периода на действие на стратегията в община Ямбол се очакват дарения, представляващи части от частни имоти, предвидени за улици. Предвижда се по този начин да бъдат придобити няколко имота, застроени с многофамилни жилищни сгради от юридическо лице, което ги е придобило чрез приватизационна сделка от държавата. Идеята е община Ямбол свободно да ги благоустрои, изгради улично осветление и подходяща инфраструктура.

2.4. Придобиване чрез принудително отчуждаване и/или ново строителство.

Целесъобразно е при осъществяване на тръжни процедури за учредяване на право на строеж за изграждане на жилищни и други сгради да се поставят условия част от изградените самостоятелни обекти да бъдат прехвърляни в собственост на Общината. Друг начин за придобиване чрез ново строителство, предстоящ за община Ямбол, е да получи апартаменти в недовършени сгради, като обезщетение срещу довършването им. Чрез принудително отчуждаване, ако не се стигне до взаимно съгласие при условията на чл.21, ал.4 от ЗОС се предвижда да бъдат придобити два имота в м. Велев бряст, землище на с. Кукорево за разширение на гробищния парк, за който през 2023 г. има одобрен ПУП ПРЗ.

Чрез принудително отчуждаване се предвижда да се придобият няколко имота за разширението на гробищния парк.

IV. НАСОКИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Реализирането на Стратегията за управление на общинската собственост ще се извърши в следните насоки:

- Осъществяване на преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- Извършване на анализ на начина на ползване на земеделските земи – общинска собственост и изготвяне на предложения за по-ефективно управление;
- Обновяване на съществуващия жилищен фонд, търсене на възможности за неговото увеличаване чрез ново строителство;
- Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост;
- Изготвяне на технически паспорти на сградите – общинска собственост, съгласно изискванията на Наредба №5 на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- Изготвяне на мерки за обследване на сградите – общинска собственост за енергийна ефективност и набелязване на дейности за нейното повишаване.

V. ИНДИКАТОРИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

- Увеличаване на приходите от управление и разпореждане с общински имоти;
- Придобиване на нови имоти в собственост на Общината, в т.ч. и ново строителство;
- Увеличаване на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни предложения;
- Увеличаване на площите на обработваемата земеделска земя с начин на трайно ползване нива;
- Брой на внесените в Общински съвет – Ямбол и приети предложения, свързани с управлението и разпореждането на общинската собственост.