

ОБЩИНА МОНТАНА

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА МОНТАНА ЗА МАНДАТ 2015- 2019 ГОДИНА

Въведение

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Монтана за периода 2015 - 2019 г. е разработена 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. Определени 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.

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.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваша общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове и обредни зали, и техническата инфраструктура не са предмет на настоящата разработка. Тя не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите – общинска собственост, включени в капитала на търговски дружества с общинско участие.

Раздел I. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Монтана към м. декември 2015 г.

1. Нормативна основа на общинската собственост

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., урежда придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост.

Общински съвет гр. Монтана е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти – лв./кв.м. месечен.

2. Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти.

Към настоящия момент са съставени 4802 акта за собственост на общински имоти. От тях 1532 акта са за имоти в гр. Монтана, а 3270 са за населените места в общината. От актуваните имоти - публична общинска собственост са 883, а актуваните имоти-частна общинска собственост са 3919.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти – общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

Общинските имоти са един от основните източници за получаване на собствени приходи в общинския бюджет.

Разработена и внедрена е вътрешна информационна система за общинската собственост, в която са регистрирани всички актувани имоти и наематели на имоти – общинска собственост. В действие е електронен регистър за общинската собственост, който е публикуван на официалната интернет страница на общината.

3. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане

3.1. Общински жилищен фонд.

В края на 2015 г. Общинският жилищен фонд на община Монтана се състои от 148 бр. общински жилища, разпределени с решение №1209 от протокол №42/26.03.2015 г., решение №1268 от протокол №43/30.04.2015 г. и решение №1342 от протокол №46/30.06.2015 г. на общинския съвет гр. Монтана, както следва:

- жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – 126 бр.
- резервни – 6 бр.
- ведомствени – 16 бр.

С Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд, приета с решение №64 от 28.03.2008г. на общински съвет гр. Монтана е определена основна месечна наемна цена за отдаване под наем на общински жилища в размер на 0.45 лв./ кв.м.

Наличният жилищен фонд е много стар и силно амортизиран. Състои се от:

- апартаменти - 99 броя
- жилища в отчуждени къщи - 49 броя

Всички апартаментите са разположени в сгради, построени преди повече от 25-30 години и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират, физическото им състояние не е добро. По-голямата част от тях са панелни и се намират на първи и последни етажи в жилищните блокове със смесена собственост - частна и общинска. В тях преобладаващ съществен дял има частната собственост и това създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Къщите – общинска собственост, в които са настанени наематели, са строени преди повече от 40-50 години, в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания 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, но поради липса на други жилища, действията на общината в тази насока са изключително предпазливи.

Семействата и лицата, настанени под наем в общинските жилища, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в ремонта и поддръжката им.

В общинския бюджет се предвиждат средства за текущ ремонт на общинските жилища и за общите части на сградите със смесена собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните проблеми:

- ограничения брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- част от наемателите на общинските жилища не заплащат редовно наемите и консумативните разноски;
- амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд.

Възможности:

- продажба на общинските жилища на настанените в тях наематели,
- кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието на жилищата и за построяване на нови такива.

Задачи:

- да се извършват продажби на общинските жилища, на настанените в тях наематели;
- да се търсят възможности за изграждане на общински жилища;
- да се упражнява системен контрол по стопанисване и поддържане на общинските жилища и по своевременното плащане на наемите и консумативните разноски;
- да се залагат финансови средства за ремонти;
- да се продължи събарянето на амортизирани къщи, когато са застрашени от срутване и не отговарят на санитарните норми.

3.2. Нежилищни имоти

3.2.1. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

Към 31.12.2015 г. директно от кмета на общината, по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Монтана са отдадени под наем 55 общински обекти при месечен наем средно 4 773.00 лв. без ДДС, в т.ч.: за стопански нужди - магазини, офиси, складове и заведения, за политически партии, а в селата за лекарски и стоматологични кабинети.

Сключени са по Решение на общински съвет гр. Монтана във връзка с §17, ал.1 от ЗУТ 25 бр. договори за наем на общински терени, върху които са монтирани временни обекти и още 61 бр. договори за наем терени по чл. 56 от Закона за устройство на територията, при месечен наем средно 5 109.00 лева.

Месечният наем общо възлиза на 9 882.00 лева за всичките 141 общински имоти.

Всички общински имоти, ползвани от наемателите за стопански дейности са отдадени под наем след проведен търг.

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и да носят приходи в общинския бюджет са ограничени. Търсене на обекти за отдаване под наем има в гр. Монтана и то основно в централната градска част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост. В останалата част на гр. Монтана обектите за отдаване под наем са от павилионен тип и след изградените нови модерни магазини и заведения, вече има свободни обекти, за които на провежданите търгове в повечето случаи се явява по един кандидат. В другите населените места на общината има общинска недвижима собственост за отдаване под наем, но интересът е слаб.

2. В периода до 2015 година в разчета за капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем. С възможната продажба на част от нежилищните имоти, със стопанско предназначение, както и реалното физическо и морално износване на не малка част от обектите, павилионен тип, и обективното намаляване в търсенето им, реално е в близките години да се очаква, относително намаление на приходите от тази дейност в общинския бюджет.

3. Приходите от отдадените под наем лекарски и стоматологични кабинети, разположени в бившите селски здравни служби, са нищожно малки и за общината ще бъде по-ефективно да бъдат продадени.

4. Както слабо търсене, така и изключително ниските приходи от наеми от обектите, общинска собственост, в селата от общината обосновават, при проявен инвестиционен интерес, провеждането на процедури за продажба на общинските имоти в тези населени места. Ефектът ще бъде многостранен:

- ще постъпят свежи пари в общинския бюджет;
- ще се спестят разходи за ремонти;
- ще се спасят сградите от безстопанственост;
- ще се повиши икономическата активност в тези населени места.

4.1. Нежилищни имоти за разпореждане

Разпореждането с общински имоти се извършва след решение на общински съвет гр. Монтана по реда, определен в Закона за общинската собственост.

В изпълнение на стратегията общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, която включва описание на имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

4.2. Общински поземлен фонд и гори

В края на 2015 г. община Монтана разполага с 81 353.430 дка земеделски земи Общински поземлен фонд, които са публична общинска собственост и частна общинска собственост. Община Монтана е собственик на общо 434 дка гори: 175 дка в землището на с. Стубел, 6.300 дка в землището на с. Горна Вереница, 135.500 дка в землището на с. Липен и 117.200 дка в землището на с. Долна Рикса.

Мерите и пасищата - публична общинска собственост се предоставят по реда на чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи 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.

Земеделската земя – частна общинска собственост от Общинския поземлен фонд се отдава под наем по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните проблеми:

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови ограничения при разпореждане със земеделските земи;
- продължава предоставянето на земеделски земи от ОПФ, на основание §27, ал. 2 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ.

Възможности:

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство е засилен интересът към земеделската земя, поради което се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- възможност за промяна на начина на трайно ползване на земеделски земи за други земеделски нужди и промяна на предназначението.

Задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

- да продължи идентификацията на собствеността на земите от Общинския поземлен фонд;

- да се извършва промяна на начина на трайно ползване за други земеделски нужди на тези поземлени имоти, за които има интерес и който не съответства на действителния начин на трайно ползване, както и промяна на предназначението;

- да се извърши преглед на поземлените имоти и при заявен интерес да се предприемат действия за уедряване на тези, за които е възможно.

Раздел II. Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Монтана

Стратегическа цел: Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с имотите и вещите – общинска собственост за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Монтана с цел постигане устойчив социално - икономически растеж на общината.

Приоритет 1. Осигуряване необходимия финансов ресурс и провеждане на обследване и предложения за промяна на застроителните планове на райони и квартали от гр. Монтана.

Срок: постоянен

Приоритет 2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

Срок: ежегодно, с приемането на бюджета на общината.

2.2. Оптимално използване на Общинския жилищен фонд.

Срок: постоянен

2.3. Оптимално използване на Общинския поземлен фонд.

Срок: постоянен

Приоритет 3. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Срок: постоянен

Приоритет 4. Прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост на пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем и разпореждане с имоти - общинска собственост.

Срок: постоянен

Стратегията за управлението на общинската собственост в община Монтана за периода 2015 - 2019 г. е обсъдена и е приета от общинския съвет по предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет № 69/28.01.2016 год.