

ОБЩИНА КАМЕНО

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА КАМЕНО
ЗА ПЕРИОДА ОКТОМВРИ 2025-
ОКТОМВРИ 2027 ГОДИНА

2025 ГОДИНА

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Камено за периода м. Октомври 2025- м. Октомври 2027 година 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. 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 стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и 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, средства по 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 в интерес на населението на Общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на община Камено във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма 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. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваща общинските дейности- образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове и обредни зали, техническата инфраструктура, са изяснени в Плана за интегрирано развитие на Община Камено 2021-2027 година и не са предмет на настоящата разработка. Тя не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на Общината, включени в състава на общинските търговски дружества.

I. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода м. Октомври 2025- м. Октомври 2027 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи, общинска собственост.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост;
 2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
 3. Нуждите на Общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.
- Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на :

Идентифициране на обема собственост;

1. Анализ на състоянието към момента, включително :
 - Рискове и слаби страни при управлението;
 - Плюсове и възможности за развитие на потенциала.
2. Политики и конкретни задачи.

II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

• Законосъобразност

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

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

• Приоритетност на общественя интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на общественя 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.

• Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

• Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

- ***Състезателност при разпореждането***

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС.

2. Основни цели

1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 година, процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същата, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2. Анализ на състоянието към момента, включително :

- рискове и слаби страни при управлението;
- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на Общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на Общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел- предоставяне на ефективни обществени услуги.

4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на Общината. Имотите и вещите- общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на Общината в краткосрочен и дългосрочен план и от

разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на Общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на Общината.

7. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отиди, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на Общината като цяло.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ КЪМ 31.08.2025 Г.

1. Нормативна основа на общинската собственост.

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите- общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. Едновременно приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост на държавна и общинска. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложих се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото „деактуване“, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават

самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на :

- общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
- устройството и развитието на територията на Общината и на населените места в нея;
- образованието;
- здравеопазването;
- културата
- благоустрояването и комуналните дейности;
- социалните услуги
- опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
- поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
- развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.

Общински съвет- гр. Камено е приел досега изискващите се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове : Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи- общинска собственост; Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Камено; Наредба за насърчаване на инвестициите с общинско значение в община Камено; Наредба за условията и реда за използване на спортните обекти, собственост на община Камено; Наредба за устройството и управлението на гробищните паркове и обредни зали на територията на община Камено.

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

За периода октомври 2023 до 31.08.2025 година са съставени 196 акта за собственост на общински имоти. От тях 43 акта са за имоти в гр. Камено, а 153 за населените места в общината.

От актуваните имоти- публична общинска собственост са 40, в т.ч.: 11 сгради, 21 пасища, мери и ливади, други поземлени територии- 8.

Актувани имоти- частна общинска собственост са 156, в т.ч.: сгради 4 бр., общински предаваеми имоти 108 бр., земи 44 бр.

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.

2.1. Жилищни имоти.

Община Камено разполага с 17 жилища.

В последните над 25 години нови жилища не са построени. Физическото състояние на общинските жилища не е добро. По-голямата част от тях са с течове от фугите и покривните пространства, с мухъл по северни и западни фасади. Поради неосигурени средства от много години не е извършвано саниране по тези сгради. Проблем създава и факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост- частна и общинска, с преобладаващ дял на частната собственост.

Част от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите, а съвсем малък е относителния дял от събраните наеми, насочен за извършване на основни и текущи ремонти по жилищата.

Изводи :

1. Общинските жилища са недостатъчни, за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от Общината, чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж, срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.
2. Наличните общински жилища са физически и морално износени. По-голямата част от тях се нуждаят от основен ремонт.
3. Наложителни са съществени промени в начина на стопанисване, поддържане, събиране и разходване на наемите от общинските жилища и на контрола по своевременното заплащане на наемите и консумативите.
4. Възможно е да се извърши продажба на част от жилищата на наемателите им с цел намаляване на разходите на Общината по поддържането им.

2.2. Нежилищни имоти

2.2.1.1. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

Отдаването под наем на нежилищните имоти, собственост на община Камено, става след решение на Общински съвет- Камено и провеждане на търгове или конкурси.

Чрез търг или конкурс са отдадени под наем всички общински имоти, ползвани от наемателите за стопански дейности.

Изводи :

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинския бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има в гр. Камено и то основно в централната градска част, в която Общината вече почти не притежава недвижима собственост. В останалата част на гр. Камено обектите за отдаване под наем са от павилионен тип. В населените места на Общината има общинска недвижима собственост за отдаване под наем, но интереса е слаб.
2. В периода до 2025 година в разчета за капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем.
3. Както слабото търсене, така и изключително ниските приходи от наеми от обектите, общинска собственост в гр. Камено и селата от Общината обосновават,

при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост или за продажба на общинските имоти в тези населени места. Ефектът ще бъде многостранен :

1. Ще постъпят свежи пари в общинския бюджет;
2. Ще се спестят разходи за ремонти;
3. Ще се спасят сградите от безстопанственост;
4. Ще се повиши икономическата активност в тези населени места.

2.2.2. Земеделска земя

От земеделските земи, собственост на Общината за 2025 год. са отдадени 3423.223 дка. От тях с договори за наем за срок от 5 и 7 години са отдадени 1809.007 дка ниви и ливади, 1596.077 дка пасища и дворни места с договори са отдадени още 18.139 дка.

Изводи :

1. Община Камено разполага с голяма по обем общинска земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, замяна, продажба, директно стопанисване от Общината, чрез общински предприятия, залог срещу заем) общинската земеделска земя може съществено да допринесе за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

2.2.3. Общински жилищни имоти, нежилищни имоти и терени

Общинските жилищни и нежилищни имоти и нежилищни терени, както и земеделските земи са основния източник за продажби и получаване на собствени приходи в общинския бюджет.

СИЛНИ СТРАНИ :

1. Наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко разпореждане на Общинския съвет и кмета на Общината.
2. Възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината- продажби, залог срещу заем, рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя.

СЛАБИ СТРАНИ :

1. Лошо поддържан и амортизиран общински жилищен фонд.
2. Постоянно намаляващи нежилищни имоти за отдаване под наем в гр. Камено и селищата в общината.

IV.СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАМЕНО

Стратегическа цел :

Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси- недвижими имоти, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Камено за постигане на устойчиво социално- икономически растеж на Общината.

Приоритет 1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално- устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

1.1. Предстои влизане в сила на кадастрална карта за всички населени места и за урбанизирани територии в община Камено и изготвяне на общ устройствен план на община Камено.

Срок : 2026 година.

Приоритет 2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Разработване и приемане от Общинския съвет- Камено на годишна програма за разпореждане с общинска собственост- продажба, замени.

Срок : ежегодно, с приемането на бюджета на Общината.

Приоритет 3. Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие.

Срок : ежегодно, с приемане на бюджета на Общината.

Приоритет 4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Срок : постоянен.

Приоритет 5. Последователно и неотклонно прилагане практиката по усъвършенстване на управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Реализирането на основните цели, залегнали в Стратегията за управление на общинската собственост, може и трябва да ускори развитието на община Камено. За това е необходимо всички ние, представителите на местната власт в Общината, кметове и кметски наместници, служителите в общинската администрация, представителите на местното самоуправление в лицето на общинските съветници, да създадем атмосфера на уважение и толерантност и да заработим в добро взаимодействие.

Настоящата стратегия обхваща периода м. Октомври 2025- м. Октомври 2027 година. Тя се приема на основание чл. 8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.