

ПРОГРАМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАМЕНО ЗА 2014 ГОДИНА

I. Цели на програмата за общинска собственост

Чрез програмата за управление на общинската собственост се цели да се установи наличността на имотите общинска собственост, да се анализира състоянието на собствеността, възможностите за нейното развитие и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

Общинската собственост може да се управлява ефективно и ефикасно, когато е налице, точна, пълна и достоверна информация за имотите и вещите с оглед вземане на целесъобразни управленски решения и стриктно прилагане на законодателството, което регламентира действията по отношение на собствеността.

Разработването на програмата се предхожда от документална инвентаризация на собствеността, извършена въз основа на актуална информация от регистрите за общинска собственост и счетоводните регистри към 31.12.2013г. Програмата дава представа за собствеността, с която разполага Общината и на тази база да се търсят възможности и решения за подобряване на състоянието и управлението, повишаване на приходите от собствеността и правилното им планиране в общинския бюджет.

II. Анализ на приходите от продажба и предоставяне под наем на общинска собственост на Община Камено

Разпореждането с общинска собственост се осъществява след решение на Общинския съвет по реда на ЗОС.

През 2013 година проведените процедури по продажба на общинска собственост са по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост.

I. Общият брой жилища установен при инвентаризацията е 29 от които :

- с местонахождение гр.Камено–2 бр.;
- с. Свобода–24 бр.;
- с.Русокастро–2 бр.;
- с.Ливада–1 бр.

Общо постъпленията от наем на жилищата през 2013 година е в размер на 2 903.98 лева.

Общия размер на разходите на Общината във връзка с жилищата за 2013 година са 1 432.05 лева, в т. ч. :

- Данък недвижими имоти-163.67 лева;
- Такса битови отпадъци-685.46 лева;
- Разходи за материали-582.92 лева.

Жилищните имоти собственост на Общината са отдадени под наем предимно на лица в неравностойно финансово и социално положение. Това е основната от причина, поради която от наем жилища се натрупват задължения. Общинска администрация полага огромни усилия за повишаване събираемостта на задълженията.

За съжаление се наблюдава трайна тенденция към забавяне или не плащане на задълженията от страна на наемателите и ползвателите на общински имоти и услуги.

С нередовните длъжници се провеждат разговори, изпращат им се ежемесечно уведомителни писма за дължимите от тях суми.

Въпреки това, някои от наемателите продължават да трупат задължения, което би могло да принуди ръководството на Общината през 2014 година да предприеме принудително изземване на общинските имоти от такива наематели и предприемане на действия по събиране на сумите по съдебен ред.

II. За отдадените под наем помещения собственост на Общината са сключени 32 броя договори, от които :

за лекарски и стоматологични кабинети в поликлиника Камено-15 броя,
по селата 13 броя и
4 броя други помещения.

Приходите от тях за 2013 година са 12 639.97 лева.

През 2013 година за общинските сгради и помещения за платени 31 908.28 лева, от които :

-31 065.66 лева такса битови отпадъци и
-842.62 лева данък недвижими имоти.

III. През 2013 година изтекоха голям брой договори за наем на земеделски земи и лозя сключени през 2008 година. Проведени бяха публични търгове за отдаване на земята под наем и аренда. Към края на 2013 г. са отдадени 5 784.982 дка земеделската земя.

Договорите за наем на земя са 424 броя, които включват :

-296 броя договори за наем на земеделска земя;
-6 броя договори за аренда на земеделска земя;
-16 броя договори за наем на земя в регулацията, използвана за земеделски нужди;
-6 броя договори за земя за изграждане на съоръжения;
-19 броя договори за разполагане на преместваеми обекти.
-70 броя договори за отдаване на мери и пасища от общински поземлен фонд с цел подпомагане на животновъдите, отглеждани животни на територията на Общината.
-10 броя договори за наем на водни обекти;
-1 брой договор за обособяване на паркинг.

Общо приходите от наем земя за 2013 година са в размер на 206 241.31 лева

За стопанската 2013/2014 година са сключени 70 договора за отдаване на мери и пасища от общински поземлен фонд с цел подпомагане на животновъдите, отглеждащи животни на територията на Общината. Чрез тези договори са обхванати 6 181.353дка пасища. Останалите пасища собственост на Общината не са годни за отдаване под наем, тъй като не са описани като физически блокове с трайно затревени площи.

Сключените 16 броя договори за наем на земя в регулацията, използвана за земеделски нужди обхващат 49.950 дка земя собственост на община Камено.

IV.Общината е собственик на 30 броя водни обекти. Голяма част от тях са малки по размер и не са подходящи за отдаване под наем. За 10 язовира има действащи договори за наем.

Приходите от язовирите, които представляват част от приходите от наем земя за 2013 година са в размер на 2 297.60 лева.

Състоянието на водните обекти по различни причини не е добро. Поради това няма интерес към голяма част от язовирите. За съжаление за привеждането им в отлично състояние са нужни големи суми, с които Общината не разполага. За някои от язовирите са провеждани търгове по няколко пъти и въпреки това не са наети.

V.За канализация в гр.Камено са сключени 1 080 броя договори и постъпленията от нея през 2013 година са в размер на 15 220.39 лева.

VI.Приходите от концесии през 2013 година са в размер на 159 239.50 лева.

Тези приходи за 2014 година не могат да се прогнозират точно, тъй като това са държавни концесии, от които Общината получава отчисления от държавата.Поради икономическата ситуация в страната може да се очаква, че през настоящата година сумите ще намаляват.

VII.През 2013 година по решения на Общински съвет Камено са извършени следните продажби на земя общинска собственост :

- части предаваеми към парцели-3 броя;
 - доплащане право на собственост върху отстъпено право на строеж-1 броя,
 - продажби, чрез търг земеделска земя-8 броя,
 - продажби, чрез търг на земя в регулацията-3 броя,
- Приходите от тези продажби са в размер на 399 234.80 лева.

Общия размер на приходите от продажби и предоставяне под наем на общинска собственост на община Камено за 2013 година са в размер на 636 240.45 лева.

В края на 2013 година не събраните суми от общинско имущество са в размер 25 561.98 лева.От тях :

- 505.81 лева за кабинети и други общински помещения;
- 17 622.17 лева за земя, в т.ч. земеделска земя, язовири, петна за поставяне на преместваеми обекти и земи за разполагане на съоръжения;
- 2 892.00 лева за жилища;

-4 537.00 лева за канализация.

Желанието на Общината е да се продадат по-голяма част от жилищата на техните наематели, което ще намали разходите за поддръжката им. Ще се реши и проблемът с трудното събиране на наемите.

Постъпленията от продажба на общинско имущество варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти.

Поради местонахождението на Общината и не доброто материално състояние на нейните жители, цените на имотите са сравнително ниски, което рефлектира върху приходите.

III. Изводи, произтичащи от анализа на състоянието на общинската собственост

Общо състояние на сградния фонд общинска собственост на територията на община Камено е задоволително.

Тенденциите, които се наблюдават през последните години в развитие на общинската собственост са :

-във връзка с децентрализацията на местната власт, когато ангажимента на държавата за субсидиране на общинския бюджет намалява, Общината е принудена да увеличава непрекъснато дела на имотите, които са предвидени за разпореждане с цел увеличаване на собствените приходи;

-намаляват имотите, към които се проявява интерес за наемане или ползване;

-имотите не са в добро състояние, което ги прави не атрактивни въпреки пониските цени.

Важен фактор, който влияе върху управлението и състоянието на собствеността е недостигът на средства за поддръжка, ремонт и охрана на общинската собственост.

Най важни проблеми, които общината трябва да разреши във връзка със собствеността са:

-повишаване на атрактивността на съществуващите имоти чрез ремонт и осъвременяване;

-освобождаване от имотите, които общината не е в състояние да поддържа;

-повишаване на събираемостта на наемите;

-недопускане на неправомерно ползване на общинска собственост.

IV. Мерки за по ефективното управление на общинската собственост

1. Ускоряване процеса на актуване на общинската собственост.

2. Инвентаризация на общинската собственост, с цел да се анализира състоянието на собствеността, възможностите за развитие и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

3.Пълноценно управление и използване на наличната общинска собственост за подобряване базата на образованието-детски градини, занимални и училища, медицински и социални услуги на населението, за развитието на гражданското общество.

4.Застраховане на имотите публична общинска собственост и обекти частни общинска собственост.

V.Конкретни действия, които общината следва да предприеме за подобряване на управлението на собствеността си

1.Подобряване на събираемостта на наемите, внасяне в съда на искиви молби срещу длъжниците.

2.Прекратяване на договорите на некоректните наематели и ползватели.

3.Актуване на земеделските земи, предоставени в разпореждане на Общината.

4.Освобождаване от имоти, които общината не е в състояние да поддържа.

VI.Конкретни очаквания по отношение на приходите от управлението на общинската собственост

Конкретните очаквания по отношение на приходите от разпореждане с общинска собственост за 2014 година са в размер на 675 500 лева в.т.ч. :

-Постъпления от продажба на сгради-21 500 лева,

-Постъпления от продажба на земя-250 000 лева,

-Приходи от наеми на земя-210 000 лева,

-Приходи от наеми на имущество-18 000 лева,

-Приходи от концесия-160 000 лева,

-Кнализация-16 000 лева.

Имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия

И през 2014 година разпореждането с общинско имущество ще бъде подчинено на разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи-общинската собственост.

При постъпване на заявления от граждани или фирми за разпореждане с имоти /продажба, ликвидирание на съсобственост, допращане право на собственост върху отстъпено право на строеж/ те ще бъдат своевременно внасяни за разглеждане в Общински съвет Камено.

Имоти, които общината има намерение да предложи за замяна, срещу имоти на граждани или юридически лица

Община Камено ще предприеме необходимите действия при постъпване до

кмета на Общината на заявления и предложения за замяна на имоти–общинска собственост със собствен имот или вещни права от граждани или юридически лица, същите ще се процедурат по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи–общинската собственост.

Имоти, които общината има намерение да придобие и способите за тяхното придобиване

През 2014 година община Камено ще предприеме необходимите действия по закупуване на сграда в с.Черни връх с цел обособяване на самостоятелно помещение на пензионерския клуб на селото.При възникване на необходимост от закупуване на други сгради или терени за нуждите на Общината програмата за управление на общинската собственост ще бъде своевременно допълвана.

VII.Заключение

В така направения анализ на състоянието на общинската собственост и принципите на нейното управление считаме, че община Камено има добър ресурс като собственост.

Основен принцип за успешната работа на отдел „Управление на общинската собственост” е инициативата по стопанисване, управление и разпореждане с общинската собственост да се съгласува с кмета на Общината и да се одобрява от Общински съвет Камено, което ще гарантира прозрачност на работата, ясни принципи и цели в интерес на населението на Общината съобразно разпоредбите на ЗОС.

За успешното изпълнение на програмата ще се разчита на добрата координация с Общински съвет, на активното участие на кметовете по населени места, на гражданските структури и населението.

Настоящата програма за управление и разпореждане с имоти–общинска собственост в община Камено през 2014 година се приема на основание чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, в изпълнение на стратегията за управление на общинската собственост за периода 2012–2015 година По своята същност тя е отворен документ и може да се актуализира през годината.