Проект!

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ МАНДАТ 2019 – 2023

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Съществена част от приходите в общинския бюджет се формират от разпоредителни сделки с общинска собственост .Показател за ефиктивност на местната власт е намирането на баланса между желанието за увеличаване на обема на приходите в общинския бюджет и запазването на балансовата стойност на активите на общината, или т.нар. общинска 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.

Общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие. В качеството си на ресурс за формиране на приходи, общинската собственост трябва да бъде управлявана по начин, който гарантира ежегоден паричен поток от средства в общинския бюджет, без достигане на критични нива на изчерпване и при елиминиране на рискове, произтичащи от влагането на оперативни средства за опазване и поддържане.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Тервел е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, обхваща периода на мандат 2019 – 2023 година и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, отнасящи се до общинската собственост, то е и функция от приоритетите за управление на местната власт.

Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще гарантират последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет и ще намалят възможностите за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на

инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват на интернет страницата на общината. Извеждат се като основни приоритети - плановост, предвидимост, прозрачност и отчетност, ефективност и ефикасност при използване на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината.

Основен подход при разработване на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на Община Тервел с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост. За целите на настоящата Стратегия под "управление на общинската собственост" ще се разбира интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Общината 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 Общински съвет и Общинска администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

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.

Мотиви за разработването на Стратегията:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Тервел се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и Общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани 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 отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината. С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на община Тервел си поставя следните задачи:

- Да се актуализира и анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

- Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост;

Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Тервел за периода 2014 – 2020г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост, както и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи. Съобразена е с възможностите за участие в Проекти по структурните фондове на ЕС, чрез Оперативните програми.

Нормативна основа на общинската собственост:

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление. ***Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:***

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;

- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината: Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от общинския съвет на община Тервел наредби, както и други актове на Общинския съвет и кмета на Общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- 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.

Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

II.ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост в това число и жилищните имоти. Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Обхват и предмет на стратегията: Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година. Предмет на стратегията са:

- целите;
- принципите;
- приоритетите на придобиване на общинска собственост;

- методите и похватите за управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Структура на стратегията: Стратегията включва:

- Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
- Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане;

2.Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост; Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна;

3.Имоти ,подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

4.Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- Имоти-частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

5.Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:

- имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури;

6.Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на

обществени потребности от местно значение, които са част от техническата инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;

- имоти –общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;
- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината;
- владеене и управление на безстопанствени имоти на територията на община Тервел и придобиването им по определения ред;
- Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

Стратегически цели: Основните цели при управлението на общинската собственост са:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие, и ръководейки се от Областната стратегия за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

III.ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея. **Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:**

- **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 общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

- **Защита на обществения интерес**: При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения 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.

-Конкурентен подбор 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.

Етапи на управлението на общинската собственост като процес:

- **Формулиране на политика за развитие на общината.** Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

- **Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.** Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предпоставя избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

IV.ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Процесът за идентификация на общинската собственост започва през 1996 год. Работата по окончателното разделяне на „обществената собственост" между Държавата и Общините ще продължи и през следващите години. За разработването на стратегията се анализира структурата на имотите, за които има съставени актове за общинска собственост, разпределени по следните критерии:

- видове имоти – застроени и незастроени поземлени имоти, сгради, земеделски земи;
- съсобствени имоти и такива, обременени с комуникации;
- статут на имотите – разделение на публична и частна собственост;
- основни технически характеристики на имотите;
- предвиждания на застроителния план.

Съгласно Регистрите за общинската собственост – публична и частна, към 31.12.2019 **год**. в Община Тервел са съставени 4089 акта за частна и публична общинска собственост. Структурирането по вид и предназначение на имотите общинска собственост е следното:

№ по ред	Вид на имота	Брой
	Незастроени и застроени поземлени имоти, земеделски земи от ОПФ	
1	Детски градини и ясли (действащи)	17
2	Училища (действащи)	7
3	Музеи	1
4	Административни сгради	2
5	Язовири (съгласно регистър 14)	11
6	Здравни служби	12
7	Читалища	13
8	Социален патронаж	4
9	Спортни обекти (стадиони, спортни площадки, спортни терени)	11
10	Детски площадки	10
11	Гробищни паркове и други с ритуално предназначение	27
12	Сгради - кметства	25
13	Жилищни имоти	40
14	Пенсионерски и други клубове	14
15	Паркове	1
16	Площади	14
17	Пазари	1
18	Дом за стари хора	1
19	Център за работа с деца	1
20	Претоварна станция	1
21	Канало помпена станция	1
22	Пречиствателна станция	1
23	Пункт за управление на животински отпадъци	1
24	Църква с.Нова Камена	1
25	Параклис с.Коларци	1

V.АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

Незастроени терени

5.1 Общи (принципни) констатации: След влизане в сила на ЗОС приоритетно са проведени процедури по отписване от актовите книги за държавна собственост и са актувани като общински застроени имоти, които представляват прилежащ терен към административни сгради, училища, детски градини, читалища, жилища и др. Значителен потенциал има в дейностите по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация предприема действия по проучване собствеността на конкретен незастроен имот при възникване на конкретна необходимост. За окомплектоването на преписките за актуване на имоти е необходимо много време, ангажиране на служби извън общинска администрация, значителен кадрови, финансов и административен капацитет.

5.2. Анализ на състоянието: По-голямата част от незастроените имоти на територията на Общината, отредени предимно за ниско и средноетажно застрояване

са сравнително малки, понякога обременени със съсобственост и трасета или сервитути на комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, малка част от тях имат сериозен инвестиционен потенциал.

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

Силни страни:

- Опростяване процедурата по съставяне АОС, съгласно измененията в ЗОС;
- Увеличаване на общинската собственост чрез проучване и идентификация на нови имоти;
- Повишен инвестиционен интерес към терени за продажба.

Слаби страни:

- Неприключил процес по установяване на общинската собственост;
- Забавяне процеса на актуване поради липса на цялостна кадастралната карта и необходимост от частично заснимане на имота, представляващ интерес за актуване;

Възможности:

- Оптимизиране процеса на управление;
- Реализиране на крупни проекти върху общински терени чрез публично-частно партньорство;
- Даване възможност на инвеститори със значима роля за подобряване стандарта на живот на живеещите в община Тервел да реализират своите намерения чрез закупуване на общински терени;

5.3. Застроени нежилищни имоти

5.3.1. Общи (принципни) констатации: След приемане на Закона за приватизация на държавните и общински предприятия (отм.) и Закона за приватизация и следприватизазионен контрол, много застроени имоти станаха предмет на разпоредителни сделки. Продажбата на най-атрактивните обекти осигури значителен, но еднократен приход в общинския бюджет. Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, читалища, музеи и други институции. В по-голямата си част кметствата и кметските наместничества по селата се намират в самостоятелни сгради. В сгради, общинска собственост са настанени структури на държавните институции: Районен съд гр.Тервел, Районна Прокуратура гр.Тервел, Дирекция „Социално подпомагане“ гр.Тервел, Дирекция „Бюро по труда“ гр.Тервел, Районно управление „СО“, местна структура към областна пробационна служба гр.Добрич, Служба по вписванията гр.Тервел към Агенция по вписванията София, с които са сключени договори за безвъзмездно ползване/управление.

5.3.2. Анализ на състоянието:

Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт , обновяване и въвеждане на енергоефективни мерки. Свободните сгради, които не се експлоатират в момента не са в добро състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради по селата – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др. Поддръжката, ремонтът и охраната на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Като последица от лошото стопанисване, амортизациите се увеличават и те се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползването и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба. Голям проблем има и с незавършената и невъведена в

експлоатация административна сграда **в с.Жегларци и част от незавършената сграда на кметство с.Каблешково.**Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

Силни страни:

- Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди;
- Общо добро състояние на използваните сгради.

Слаби страни:

- Недобро състояние на част от сградите, които не се експлоатират и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- Липса на интерес за наемане и закупуване на свободните сгради;

Възможности:

- Оптимизиране процеса на управление;
- Осигуряване на средства по еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите.

5.3.3. Изводи

- Да се изготвят финансови – икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на правилни решения за разпореждане
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства по европейските фондове

5.4. Жилищни имоти

5.4.1. Общи (принципни) констатации: Жилищата, собственост на община Тервел по своето предназначение са:

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

Общината разполага с 31 апартамента и **2** къщи на територията на град Тервел, по 1 къща в селата: Ангеларий, Каблешково, Кладенци и Божан, 1 двуетажен жилищен блок в с.Зърнево, и 2 жилищни блока в с.Орляк, които са били предвидени за настаняване на учители.

5.4.2. Анализ на състоянието: В по-голямата си част, наличният жилищен фонд е стар и амортизиран. Жилищата са построени преди повече от 30-40 години и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката им. Общината полага усилия да ги поддържа в добро техническо състояние, „годни за експлоатация“, извършвайки необходимите неотложни ремонтни дейности с наличните собствени бюджетни средства. Община Тервел не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани. През последните години е придобито едно жилище в с.Кладенци, което е дарено на общината от физическо лице. Общината няма намерение да придобива общински жилища, главно поради финансови причини. Дейността по управление на жилищния фонд е регламентирана в *„Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд“,* приета от Общински съвет Тервел. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на

подалите молби и на тези, които вече са настанени.

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

Силни страни:

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;
- поддържане на резервен фонд за настаняване на лица от рискови групи от населението;

Слаби страни:

- Остарял и амортизиран жилищен фонд;
- Трудна събираемост на жилищните наеми;
- Лошо стопанисване от страна на наемателите;
- Нарастване на средствата за ремонт на общите части;
- Необходимост от ремонт на самите жилища;
- Разлики между наемните цени на свободния пазар и тези на общински жилища – повече от 100 %;
- Липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;

Възможности:

- Актуализация на наемната цена на база социално – приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар;
- Подпомагане на собствениците на самостоятелни обекти в жилищни блокове със смесена собственост /частна и общинска/ при кандидатстването им за финансиране в програмите за енергийна ефективност.

Заплахи:

- Недобросъвестно отношение на наемателите към общински жилища;
- Трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища;

Сграден фонд за дейността на общинска администрация, детски градини и училища

Община Тервел разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация – Тервел, кметства, здравни служби, детски градини, ясла и училища, разпределени по населени места, както следва:

Населено място	Административни	Детска градина/ ясла	Училища	Читалища
Тервел	2	4	1	1
Ангеларий	1			
Балик	1	1		
Безмер	1	1	1	1
Бонево	1+ **1**			
Божан	1	1		1
Брестница	1			
Главанци	1			
Градница	1	1		
Гуслар	1			
Жегларци	1	1		1
Зърнево	1	1	1	1
Каблешково	1	1	1	1
Кладенци	1			1

Коларци	1	1	1	1
Кочмар	1			1
Мали Извор	1			
Нова Камена	1	1	1	1
Оногур	1			
Орляк	1	1	1	1
Полковник Савово	1			
Поп Груево	1	1		1
Проф. Златарски	1			
Сърнец	1	1		
Честименско	1	1		1
Общо:	26	17	7	13

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Възможности:

- Осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- Оптимизиране процеса на управление;

Слаби страни:

- Недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- Проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения;

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия.

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите ;
- да се анализират разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от европейски структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;

Общински поземлен фонд

Общинският поземлен фонд се характеризира с раздробеност и в някой случай маломерност на имотите. Общата площ на общинския поземлен фонд е **75807.53** дка, от които **7964.83**дка са ниви, **43302.56 дка** – пасища, **20360,2** дка- гори в земеделски земи и **399.358дка** - с друг НТП /лозя, СИР, трайни насаждения и т.н./ Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние на имотите.

Общинския остатъчен фонд е предаден на Община Тервел с протоколно решение № 1/22.12.2008г., одобрено със Заповед № РД-10-173/04.07.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” Добрич. Разпределението на ОПФ по землища в община Тервел е както следва:

	ОБЩО		НИВИ		ГОРИ		ПАСИЩА		ДРУГИ	
	дка	брой	дка	брой	дка	брой	дка	брой	дка	брой
ТЕРВЕЛ	7167,555	240	327,921	27	1585,332	37	4317,395	47	936,887	129
АНГЕЛАРИЙ	2049,433	43	154,463	7	1488,102	20	329,774	14	77,094	2
БАЛИК	1331,645	76	320,441	14	227,779	10	650,161	7	33,263	45
БЕЗМЕР	4171,527	256	113,814	14	1325,656	24	2484,947	21	169,023	197
БОЖАН	1568,165	33	111,602	8	321,077	11	1053,529	13	81,957	1
БОНЕВО	2604,68	69	575,668	21	364,984	6	1627,037	41	36,991	1
БРЕСТНИЦА	2876,642	57	62,113	5	2140,749	27	654,874	6	18,906	19
ВОЙНИКОВО	4315,811	84	419,977	13	1834,45	32	1941,518	37	119,866	2
ГЛАВАНЦИ	2401,844	103	711,135	23	453,94	11	973,755	24	263,014	45
ГРАДНИЦА	1789,188	67	455,493	21	164,415	5	1044,241	20	125,039	21
ГУСЛАР	1644,466	66	8,767	3	1033,051	18	592,281	15	10,367	30
ЖЕГЛАРЦИ	3471,47	62	429,743	16	580,642	18	2194,572	25	266,513	3
ЗЪРНЕВО	3074,088	250	217,579	11	89,263	6	1799,112	20	968,134	213
КАБЛЕШКОВО	3862,746	192	742,039	36	559,008	21	2506,67	34	55,028	101
КЛАДЕНЦИ	2332,292	52	562,321	18	615,273	12	1148,198	12	6,5	10
КОЛАРЦИ	2398,723	138	467,988	16	344,76	19	1541,962	19	44,013	84
КОЧМАР	4445,519	128	183,51	9	1074,95	28	3172,488	65	14,571	26
МАЛИ ИЗВОР	1010,106	53	90,501	11	152,145	4	733,718	13	33,742	25
НОВА КАМЕНА	4475,439	107	609,483	29	621,966	18	3176,346	39	67,644	21
ОНОГУР	1173,954	46	142,855	9	630,119	13	226,348	13	174,632	11
ОРЛЯК	4513,9	156	325,669	19	1026,268	30	3001,284	29	160,679	78
ПОЛК. САВОВО	2947,318	89	398,92	22	715,202	24	1833,169	43	0	0
ПОП ГРУЕВО	2635,761	56	42,399	6	611,975	19	1932,43	30	48,957	1
ПРОФ. ЗЛАТАРСКИ	1981,792	37	73,982	7	561,426	10	1340,652	10	5,729	10
СЪРНЕЦ	2114,968	89	87,873	10	1221,556	23	666,16	13	139,379	43
ЧЕСТИМЕНСКО	3448,494	65	328,574	18	616,107	13	2359,942	33	141,43	1
общо :	**75807,53**	2614	**7964,83**	393	**20360,2**	459	**43302,56**	643	**3999,358**	1119

След 2008 г., част от общинския остатъчен фонд е предоставен за настаняване на собственици, доказали собствеността си с влезли в сила съдебни решения, след решения на Общински съвет Тервел, съобразно разпоредбите на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ. Този процес продължава да изчерпване на съдебните решения.

Голяма част от земите частна и публична общинска собственост се отдават под наем, чрез публичен търг за 5 години. Това дава сигурност на земеделските производители и води до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

Като цяло може да се заключи, че делът на интензивното растениевъдство е голям, производството на растениевъдни продукти е съсредоточено в уедрени стопанства, които регулярно увеличават мощностите си и се нуждаят от обработваеми допълнителни обемиземи. От друга страна нивото на общинските приходи е ниско и за общината е целесъобразно да има на разположение за отдаване под наем или друг тип дългосрочно ползване земи, които са годни да бъдат обработвани – рекултивирани сметища, изоставени лозя и овощни градини. Значителен ресурс може да бъде изведен при обстоен анализ и подходящо устройствено решение за поземлените имоти, класифицирани като „други" в баланса на общинската собственост. Голяма част от тях са лозя, при които терените са общинска собственост, а насажденията са собственост на гражданите. Значителна част от тях са изоставени – не се обработват, а насажденията подлежат на бракуване.

Община Тервел е собственик на 20 360.20 дка територии с характеристики на гори (преобладаващо с НТП „гора в земеделски земи").

Характерното за тези горски територии е, че значителна част от тях са резултат от самозалесяване на изоставени земеделски земи и по тази причина растителността е преобладаващо храстовидна.

Общината не разполага с административен капацитет, който да обслужи дейности, свързани с горските територии, които са предмет на общинска собственост.

Силни страни:

- чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи могат да се формират собствени приходи;
- използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи;

Възможности:

- географското разположение, климатични и почвени условия дават възможност за развитието на овощарството, производство на зърнени и технически култури и животновъдство, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи.

Слаби страни:

- идентифицирането на всеки имот е труден, бавен и изисква ангажиране институциите извън структурата на общинската администрация;

Заплахи:

- липса на интерес за ползване на общински земи разположени в отдалечени масиви и с малки площи;

Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията:

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишната програма за управление на общинската собственост и бюджета на община Тервел. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в община Тервел, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствени финансови средства. Възможност за осигуряване на финансови средства за управление на собствеността на община Тервел следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми

VI.ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегически цели:

6.1. Главна цел :

Повишаване на инвестиционния потенциал на Общината и защита на обществения интерес , чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост

6.2 Специфични цели:

Първа цел: Оптимизиране управлението и разпореждането с общинска собственост за повишаване приходите в общината.

Втора цел: Подобряване състоянието на общинската собственост за по-високо качество на услугите.

Трета цел: Осигуряване на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост.

6.3 Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритет I: Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост;

Приоритет II: Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост;

6.4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

6.4.1 Мерки за осъществяване на Приоритет I - „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

6.4.2 Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Тервел;
- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

6.4.3 Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

- Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;

6.4.4 Оптимизиране на управлението на земеделските земи и гори:

- Сключване на договори за управление на горите;
- Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;
- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- Повишаване на административния капацитет за управление на горския фонд.

6.4.5 Мерки за осъществяване на Приоритет II - „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.

6.4.6 Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост:

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;
- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

6.4.7 Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

- Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;

- Изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);

- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;

- Обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;

- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

6.4.8 Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината:

- Предприемане на действия за прекратяване на договорите за наем с лица, неотговарящи на изискванията за ползване на общински жилища;

- Приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

VII.РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

7.1 Организационни – изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникационните умения;

7.2 Технически – изискващи определени програмни продукти или техника;

7.3 Финансови – изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия.

МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ПРОЦЕСА ПО ПЛАНИРАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА

• Прилагане на интегриран подход за връзка между управлението на собствеността (разбирано като процес на планиране, изпълнение и докладване на резултати, свързани с използването на общинската собственост) и разработването и изпълнението на общинските политики.

• Извършване на оценка на ефективността на използване на собствеността на Общината, като се анализират финансовите резултати - приходи и разходи от управлението на собствеността;

• 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 способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;

• Части от тази система вече са изградени - Община Тервел поддържа публични регистри, които предоставят информация за видовете и категориите обекти, техния размер, за разположението на имотите и за функциите им.

• 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с 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.

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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи 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 основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година. Настоящата стратегия е приета с Решение № …….на Общински съвет - Тервел.