

СТРАТЕГИЯ
за управление
на общинската собственост
за периода 2020 - 2023 год.

ОБЩИНА КРУШАРИ
2020

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 1/3 от Протокол № 1 /30.01.2020 г. на
Общински съвет – Крушари

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Крушари е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2020-2023 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Крушари и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Управлението на общинската собственост е съвкупност от процеси, включващи систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината да оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Крушари и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети в стратегията за управление на общинската собственост и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в работата на общинския съвет и общинската администрация по отношение на общинската собственост и в резултат на това подобряване ефективното управление на собствеността в интерес на гражданите на общината.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Крушари са изведени от приоритетите, представени в :

- Общинския план за развитие на Община Крушари за периода 2014-2020 г.
- Стратегиите и програмите на Община Крушари в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците и др.
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на общината, постигане на по-високи стандарти при благоустрояването на селата, чиста, зелена и удобна среда – поддържани тротоари, общински улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизиране на съществуващия сграден фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

II. Основните принципи, които следва Община Крушари в процеса на управление на имотите общинска собственост са:

➤ Законосъобразност

Принципът се изразява в задължението за спазване на общата и специалната действаща нормативна уредба на Република България при провеждане на отделните процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

➤ Приоритетност на обществения интерес;

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, предназначени за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

➤ Публичност и прозрачност

Публичността се изразява в предоставянето на възможността на всеки гражданин да се информира по подходящ начин за всички действия на общинската администрация по провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

➤ Състезателност и равнопоставеност при разпореждането

Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурите.

➤ Целесъобразност

Проява на този принцип е задължението на общинската администрация при наличие на интерес за извършване на сделки с имоти - общинска собственост, да проучва внимателно и обсъжда подробно резултатите и ползата за общината от осъществяване на процедурите.

➤ Плановост

Управлението на общинските имоти в Община Крушари се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет - Крушари, по предложение на кмета на общината.

➤ Отчетност

Общинска администрация – Крушари предоставя планово, както и при проявен интерес предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри, достъпни на официалната страница на общината.

III. Обхват и структура на стратегията.

Настоящата стратегия обхваща застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост.

1. Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти за задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата, Закона за военните паметници и др.

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;
- Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;

- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон;

Съгласно чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

IV. Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на контрол от страна на Общинския съвет.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите - общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

➤ *Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване*

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно придобиване от държавата по ЗДС.

- имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

- ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.

➤ *Имоти, които могат да бъдат отдавани под наем*

- имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако бъдат продадени;

➤ *Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане*

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;
- остарели нежилни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и не са необходими на общината;

- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

➤ ***Имоти–частна общинска собственост, предмет на замяна*** - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи:

- за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
- между Община Крушари и друга община или между общината и държавата;
- в други случаи – при условия и по ред, определени със закон.

➤ **Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица**

1. **Учредяване на ограничено вещно право на строеж**, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост се извършва:

- След решение на Общински съвет Крушари;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;
- Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

2. **Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:**

- След решение на Общински съвет - Крушари;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

➤ **Дарение на имоти-частна общинска собственост** се извършва след решение на Общински съвет - Крушари, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

V. Анализ и структура на общинската собственост

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по пресъставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти, пасища и мери, имоти извън регулация, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи и съставяне на нови във връзка с влезлите в сила кадастрални карти на всяко землище на населените места от община Крушари.

Към 31.12.2019 г. са съставени и утвърдени 2 664 акта за общинска собственост.

Съставените актове по населените места са както следва: с.Абрит – 82 бр., с.Александрия – 154 бр., с.Бистрец – 82 бр., с.Габер – 32 бр., с.Добрин - 159 бр., с. Ефрейтор Бакалово – 88 бр., с.Загорци – 302 бр., с.Земенци – 73 бр., с.Зимница – 68 бр., с.Капитан Димитрово – 141 бр., с.Коритен – 113 бр., с.Крушари – 406 бр., с.Лозенец – 254 бр., с.Огняново – 66 бр., с.Полковник Дяково – 114 бр., с.Поручик Кърджиево – 125 бр., с.Северняк – 198 бр., с.Северци – 66 бр., с.Телериг – 141 бр.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на Община Крушари с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

1. Незастроени имоти в регулация

Основните проблеми по управлението и разпореждането с незастроените имоти създава процеса по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. За събиране на нужните документи, удостоверяващи общинската собственост и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Имотите в населените места са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в голямата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни -Естествените равнинни терени в населените места са подходящи за застрояване; -Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура; -Близост до общинския център; -Наличие на терени за комплексно жилищно строителство и обществено обслужване.	Слаби страни - Изключително голям обем от незастроени дворни места; - Недостатъчен обем и брой терени за социални обекти; - Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;
Възможности -При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство; -Максимално развитие потенциала на всеки имот; -Обединяване на съседни имоти с цел увеличаване на площта им.	Заплахи - Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори; - Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени
2	Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение
3	Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство;
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване.

При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпочитан подход е организиране и провеждане на публичен търг с тайно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

2. Застроени нежилищни имоти

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някои и се разграбват. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

Справка за сградния фонд на Община Крушари към 31.12.2019 г.

Населени места	Кметства	други адм. сгради	училища	ЦДГ, ОДЗ, ДЯ	здравни служби	апартаменти	социални обекти	читалища	пенсионерски клубове	спортни обекти	търговски обекти	работилница	гаражи	казан
Абрит	1							1						
Александрия								1						
Бистрец	1				1			1						
Габер	1			1										
Добрин	1						1							1
Ефрейтор Бакалово	1			1				1	1				1	1
Загорци	1			1				1						
Земенци														
Зимница														1
Капитан Димитрово	1			1										
Коритен	1		1	1	2			1	1					1
Крушари	1	3	1	1	2	2	2	1		1	1	2	7	
Лозенец	1		1	1	1			1	1		1			1
Огняново		1												
Полковник Дяково	1	1	1					1			1			
Поручик Кърджиево								1						
Северняк	1			1							1			
Северци	1			1	1			1						
Телериг	1		1	1	1			1	1					
Общо:	14	5	5	10	8	2	3	12	4	1	4	2	8	5

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА.

Общинските помещения се предоставят под наем в условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като наемните цени се определят и актуализират по утвърдена методика.

Силни страни

- Основните потребности на общината са обезпечени;
- Общинския сграден фонд е масивен; налице е потребност от основни/текущи ремонти и адекватна поддръжка;
- Незаетите търговски обекти са с малък относителен дял.

Слаби страни

- Влошено състояние на преобладаващата част от имотите.
- Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението.
- Липса на интерес за закупуване по определените цени към по-голямата част от имотите

Възможности

- Осигуряване финансиране по програми на ЕС за предприемане на действия по подобряване на състоянието на сградите;
- Преобразуване от публична в частна общинска собственост сгради, престанали да имат значението на публична собственост;
- Съществуват резерви за преустройство на общински имоти при необходимост.

Заплахи

- Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;
- Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Наличния сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.
2	Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.
3	Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.
4	Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със застроени имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината, с изключение на случаите, в които е необходимо решение на Общински съвет.

На практика избора на подходяща процедура следва да се определя не само от преките постъпления, но и от косвените доходи и ползи.

4. Земеделски земи.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходаизточник с неразкрити докрай резерви.

Към 31.12.2019 г. Община Крушари разполага със следния Общински поземлен фонд:

Населени места	общо
	дка
Абрит	2765.348
Александрия	2714.367
Бистрец	1210.700
Габер	2036.720
Добрин	740.824
Ефрейтор Бакалово	1767.490
Загорци	505.210
Земенци	590.265
Зимница	2428.250
Капитан Димитрово	7648.160
Коритен	2727.720
Крушари	1482.900
Лозенец	2188.770
Огняново	2087.530
Полковник Дяково	2644.230
Поручик Кърджиево	1405.170
Северняк	5926.400
Северци	1241.700
Телериг	9049.258
Общо:	51 161.012

В общата площ на ОПФ влизат ниви, пасища, мери, лозя, трайни насаждения, отводнителни канали, друга селскостопанска територия; друга селищна територия; пасища с храсти, неидентифицирана собственост; горски трайни насаждения; торища, пустеещи необработваеми земи; гробища и други.

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

Силни страни

- Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;
- Преобладаващият обем земеделски земи са с високо почвено плодородие;
- Повишено търсене на общински земи след Влизането на България в ЕС;

Слаби страни

- Недостатъчен потенциал за контрол;
- Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- Законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- Необходимост от рекултивация на някои имоти;
- Наличие необработваеми земи или такива с ниска категория

Възможности -Подобряване използваемостта чрез дългосрочни договори (аренда) -Възможност за промяна в начина на трайно ползване на определени земи с оглед постигане на по-добри доходи.	Заплахи - Променящи се европейски правила и процедури, които не дават достатъчна сигурност на частния бизнес за предприемане на дългосрочни инвестиционни намерения; - Въвеждане на нови правила и политики от ЕС - „таван“ на подпомагане; принципи на условността, опазване на околната среда и климатичните промени, готвени забранителни режими за традиционни практики без да се предлага алтернатива и др.
---	--

Политики и задачи

№	Наименование
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи
2	Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал
3	Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със земеделски имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

➤ Предпочитан подход при отдаване под наем от 5 до 10 год. след провеждане на публичен търг.

VI. Ресурси за прилагане на стратегията.

- **Организационни** – изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникацията между общинска администрация и местния бизнес;
- **Технически** – изискващи определени програмни продукти или техника.
- **Финансови** – изискващи определени средства.

VII. Заключение.

Стратегията за управление на общинската собственост може да бъде значим и ефективен инструмент за управление само при ползотворен обмен на идеи и адекватни действия между всички заинтересовани страни по време разработването и реализацията ѝ.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, изпълнението на стратегията и разработването въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

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 изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието си и възможностите на общината.