



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ДЪЛГОПОЛ ЗА ПЕРИОДА 2011 – 2015 г.

Актуализация 2014 г.

гр. Дългопол



СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ

II. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

III. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ, ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

VI. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

VII. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ



I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Дългопол за периода 2011 – 2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС). С нея за срока на мандата на Кмета е определена политиката на развитие на общинската собственост, управлението, придобиването, разпореждане с част от нея, както и стопанската дейност на общината.

Настоящата актуализация на документа се извършва на базата на задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и съгласно последните промени в ЗОС. Актуализацията е направена в рамките на изпълнението на проект „Усъвършенстване на процеса на разработване и прилагане на политики в община Дългопол чрез ефективна координация и партньорство”, финансиран по ОП „Административен капацитет” (ОПАК), приоритетна ос I „Добро управление”, подприоритет 1.3. „Ефективна координация и партньорство при разработване и провеждане на политики”, бюджетна линия BG051PO002/13/1.3-07, Договор с рег.№ 13-13-163 от 27.11.2013 г.

В Стратегията са изведени 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 документа е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация.

Стратегията служи като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, 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, международни програми и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите и обществото.

Общинската собственост е материална основа за местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на Общината във всички останали сфери.

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



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

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 предизвика по-широк интерес сред обществеността от една страна и увеличи приходите от продажби и отдаване под наем на общински недвижими имоти и вещи от друга страна.

За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост“ ще се разбира интегриран процес, успешно адаптирал се в новите икономически условия, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Дългопол 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 набелязаните цели.

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.

Планирането на дейността по управление на общинската собственост в община Дългопол е ключов елемент от достигането на целите на управлението, заложен в различни стратегически документи, обвързващи общината с провеждането на публични политики, ориентирани към постигането на определен резултат. Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегическите планове за нови и подобрени услуги, вземани въз основа на анализ и актуални данни за вида и състоянието на общинската собственост.

Връзката между целите на управлението на Общината и управлението на общинската собственост трябва да е осигурена чрез устойчив процес на планиране и анализ на ефектите от решенията, свързани с управлението на собствеността. Само устойчивият процес на планиране на инвестиции в сградния фонд на Общината може да създаде гаранции, че собствеността се поддържа по подходящия начин и отговаря на определени стандарти - достъпна среда; енергийна ефективност; осигуряване на необходимата според нормативната уредба площ (единица на кв.м.) при предоставяне на обществени услуги (социални, здравни, образователни, спортни и др.); добро комуникационно разположение на имотите (административни сгради, социални заведения, образователни институции, културни центрове и др.), чрез които се осигурява доставката на публични услуги.



II. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Прилагането на българското и европейското законодателство при управлението на общинската собственост е гаранция за устойчиво развитие на общините.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. То се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, за които законът им е предоставил компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

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

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991 г., която възстановява правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обявява за юридически лица и им предоставя 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 очертават кръг от имоти, които следва по силата на тези текстове да преминават в собственост на общините.

В Закона за местно самоуправление и местна администрация (ЗМСМА) се посочва, че Общината е юридическо лице и има право на самостоятелен общински бюджет и на собственост, чийто обхват и начин на придобиване се определят със закон.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

Конкретните правомощия на общинския съвет, кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани със Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. и други специализирани закони.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредби на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

На местно ниво в Община Дългопол са приети: Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба №12 за условията и реда за настаняване в общински жилища и продажбата им и Наредба № 6 за условията и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел.

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.

По-важните закони в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти;
- ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за приватизацията и следприватизационния контрол;
- Закон за концесиите;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
- Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост;
- Закон за етажната собственост;
- Правилник за вписванията;
- Наредба № 2 за воденето и съхраняването на имотния регистър.

III. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ, ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

3.1. Общи положения

Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Дългопол, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирано и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване на качеството на живот в общината.

Актуализацията на Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дългопол 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 от усъвършенстване на плановата дейност на Общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Основна роля за настоящата Стратегия ще играе и Общия устройствен план на Община Дългопол, който се разработва на етапа на изготвяне на настоящата актуализация и е мощно средство за отключване на бъдещи инвестиционни процеси, които ще работят и за съживяване на общината и за повишаване качеството на живот на населението.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно, социално и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна система в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища и мери.

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

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба
- замяна
- дарение
- делба
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- апортиране в капитала на търговски дружества
- по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на



разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект – публична общинска собственост в обект – частна общинска собственост 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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставяне на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост, както и в Службата по вписванията и Регионалната агенция по ГKK. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

3.2. Обхват

Настоящата стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост е с обхват на действие 2011 – 2015 година, който съвпада с мандата на Кмета.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост по: поддържане на съществуващата и изграждане на нова общинска инфраструктура;



приоритетно внимание към сферите на образованието, социалните дейности, културата и спорта. Основна грижа в общинските ангажименти ще продължава да бъде подпомагането на местния бизнес и привличането му за партньор в изпълнение на съвместни дейности и проекти, включително във връзка с разпореждането с имоти общинска собственост и тяхното най-добро управление в полза на гражданите и обществото.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

3.3. 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:

1. Идентифициране на обема собственост.
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
 - рискове и слаби страни при управлението;
 - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

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

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

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките 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.

Приоритет 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.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област, освен когато е приложим Законът за публично-частното партньорство (Чл.8, ал.2 от ЗОС). Предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват чрез



публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Условието и редът за провеждането на търговете и конкурсите се определят от общинския съвет в наредбата по Чл.8, ал.2.

Плановост:

Управлението на общинската собственост се основава на приетите и утвърдени планови документи.

Отчетност:

Резултатите от изпълнението на стратегията и програмата за управление на общинската собственост са част от отчетите за дейността на община Дългопол.

4.2. Основни цели и задачи

ЦЕЛИ

4.2.1. Интегрирано, икономически и целесъобразно управление и разпореждане с общинското имущество с цел осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, образование, култура, спорт, отдых, туризъм, решаване на демографските проблеми и повишаване сигурността на територията.

4.2.2. Финансово - икономически анализ на потенциала на общинската собственост и пълно идентифициране на нейния вид, обхват и обем.

4.2.3. Гарантиране на ефективност и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

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

4.2.5. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура и сграден фонд.

ЗАДАЧИ

С настоящата *Стратегия за управление на общинската собственост*, ръководството на Община Дългопол си поставя следните **основни задачи**:

- Да се разкрият и систематизират съществуващите и потенциалните резерви и възможности за развитие на общинската собственост, свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането на общински имоти;



- Да се подобрят механизмите и процедурите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;
- Да се стимулира и подпомага осъществяването на публично-частните партньорства, като прагматичен модел за реализация на инвестиционни проекти по предоставянето на обществени блага и услуги с подобро качество;
- Да се подкрепят възможности свързани с натуралното увеличение на размера на общинския жилищен фонд;
- Да се подобри прозрачността за обществеността на необходимостта от провеждането, обосновката на подбора на критериите за оценка и последващото класиране на участниците при провеждането на големи и/или обществено значими търгове, и конкурси във връзка с управлението и разпореждането с имоти общинска собственост;
- Да се развива и модернизира техническата инфраструктура локализирана на общинската територия;
- Да се подобри своевременната информираност на обществеността за потенциалните инвестиционни намерения на Общинския съвет, свързани с рехабилитацията и разширението на съществуващата, и на подлежащата за изграждане нова техническа инфраструктура на територията на общината;
- Да се усъвършенства и надгради сътрудничеството с НПО, действащи на територията на общината в ролята им на независим и обективен партньор и регулатор, във връзка с реализацията на значими инвестиционни намерения, пряко свързани с общинската собственост, възможностите и начините за тяхното реализиране;
- Да се повиши административния капацитет на Община Дългопол във връзка с управлението на собствеността;
- Да се очертаят последващи действия за успешно реализиране на Стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

4.3. Приоритети и мерки

Основни приоритети на стратегията за управление на общинската собственост са:

- придобиване на общински имоти за удовлетворяване на нуждите от публични услуги;
- ефективно управление на собствеността;
- поддържане на общинските имоти при установени стандарти;
- съхраняване на съществуващата общинска собственост, разглеждана като стратегически ресурс за развитието на общината.



За реализиране на тези приоритети следва да се предприемат следните мерки:

4.3.1 Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

4.3.1.1. Разработване и приемане на годишни програми от ОБС-Дългопол за разпореждане и управление с общинско имущество- продажби, делби, вещи права и др.

4.3.1.2. Своевременна актуализация на наредбите, касаещи разпореждането и управлението на общинската собственост.

4.3.1.3. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично – частно партньорство, общински предприятия, МИГ, кълстери и др.

4.3.1.4. Извършване на разпоредителни сделки с неефективна и ненужна общинска собственост, към която няма проявени интереси за отдаване под наем.

4.3.1.5. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на поетите задължения по договори за продажба, проведени конкурси и договори за наем.

4.3.2 Анализ и оценка за необходимостта от придобиване на имоти.

4.3.2.1. Предприемане на действия за прехвърляне в собственост на общината на държавни имоти, важни за устойчивото развитие на общината.

4.3.2.2. Предприемане на действия за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване и други законови способности.

4.3.3 Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

4.3.3.1. Обявяване на интернет страницата на общината на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

4.3.3.2. Поддържане в актуално състояние на публичния електронен регистър за общинската собственост.

4.3.3.3. Изработване на Общ устройствен план на Община Дългопол с цел индикиране зоните на стопанска дейност.

4.3.3.4. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост.

4.3.3.5. Възстановяване на стари реални регулационни граници на населените места (актуализация на съществуващите остарели кадастрални планове и карти).

4.3.3.6. Разширяване на урбанизираните територии.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

4.3.4 Устойчиво управление на земеделските земи и гори от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

4.3.4.1. Създаване на условия за комасация на земеделските територии според начина им на трайно ползване;

4.3.4.2. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя - общинска собственост;

4.3.4.3. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние;

4.3.4.4. Устойчиво управление и подобряване икономическата стойност на общинските гори.

V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

5.1. Класификация на видовете общински имоти

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

Ключово условие за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е имотите да бъдат класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- **Според предназначението им:**

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и други, предвидени за административни нужди);
- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение (част от тези имоти се управляват от общинските предприятия);
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки. - т.н. „свободни имоти” (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).

- **Според финансовите резултати от управлението:**



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- имоти източници на приходи¹
- имоти източници на разходи²
- **Според нуждите на общината от имоти:**
 - „достатъчни” (отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);
 - „недостатъчни” (не отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);
- **Според потенциалните възможности за управлението на имотите:**
 - „общински имоти за разпореждане”;
 - „общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди”;
 - „общински имоти, които общината трябва да подобри” (ремонтира, реконструира, санира);
 - „имоти, които общината трябва да придобие от трети лица” (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Класификацията по функционален признак прави възможно формулирането на целите на управлението на трите групи имоти:

- При имотите за административни нужди на Общината целта на управлението на общинската собственост е оптимизиране на оперативните разходи, повишаване на ефективността на разходите за поддръжка на имотите и капиталовите разходи;
- При имотите, използвани за предоставяне на услуги и изпълняване на проекти с важно социално значение, целта на община Дългопол при управлението на общинската собственост е постигане на заложените в стратегическите документи на общината нива на обхват, вид и качество на предоставените услуги, оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка и капиталовите инвестиции в имотите.
- При имотите, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки - т.н. „свободни имоти”, целта на

¹ Класифицираните като свободни имоти трябва да генерират нетни приходи

² Имотите, използвани за административни нужди и предоставяне на услуги по правило не генерират преки приходи



Община Дългопол е максимизиране на финансовите резултати - увеличаване на генерираните от имотите приходи в бюджета, чрез използване на пазарни подходи за постигане на висока доходност при управлението им.

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в Доклад на кмета на общината за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Общинският съвет, в изпълнение на Закона за общинската собственост и настоящата Стратегия, е задължен ежегодно да приема по предложение на Кмета на Общината Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна; описание на имотите, които Общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Разработването на годишната програма изисква изготвянето на финансово-икономически анализи, обосноваващи целесъобразността при избора на един или друг подход (продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на ползване, концесиониране и др.). В годишната програма не се включват за разпореждане имоти:

- които са необходими на Общината за предоставяне на публични услуги и за изпълнение на проекти с важна социална значимост;
- в които Общината вече е извършила значителни капиталови инвестиции (основни ремонти, реконструкции и др.).

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост, се приемат от Общинския съвет с приемането на бюджета. Програмите могат да се актуализират през текущата година, при актуализиране на бюджета.

Разглеждането на общинската собственост като инструмент за предоставяне на публични услуги, постигане на целите на градоустройственото планиране и повишаване на приходите за общинския бюджет, изисква прилагането на интегриран подход при управлението на собствеността.

Създаването на стратегическо портфолио от общински имоти (или създаването на



„общинска поземлена банка”) е такъв подход. Прилагането на подхода изисква групиране и окрупняване на общински имоти, градоустройственото им урегулиране от общината, съоръжаването на окрупнените имоти с необходимата техническа инфраструктура, което ще превърне Общината във важен фактор на пазара на недвижими имоти.

Подходът може да послужи като инструмент за насърчаване на местното икономическо развитие, за решаването на важни градоустройствени задачи, за значително повишаване на стойността на общинската собственост и на приходите от управлението и разпореждането с нея.

Подобен подход при управление на собствеността изисква интегриране на усилията на различни направления и дирекции в Община Дългопол, свързани с финансовото управление, градското планиране, планирането на капиталовите инвестиции проекти на общината, опазването на околната среда и администрирането на общинската собственост.

Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

- Прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и др.);
- Концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации, аварийни и други разходи, породени от рискови фактори да остават за сметка на концесионера.
- Концесионерът извършва определени услуги/дейности със собствени средства и на свой риск, за което концедентът му плаща компенсации, разпределени по съответен ред назад във времето;
- Осигурява се ефективно управление на обекта/услугата, извършване на ремонтно-възстановителни дейности, привеждане на обектите в технически безопасно експлоатационно състояние, като общината упражнява контрол върху състоянието и ползването на имотите;
- Разкриват се възможности за реализиране на инвестиционни намерения на частния бизнес, създават се нови работни места и се развива публично-частното партньорство.



- Когато съществува ясна визия за очаквания резултат от концесията може да се извърши реална преценка дали да се възложи обществена поръчка или концесия.

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

5.2. Анализ на състоянието по видове имоти. Конкретни политики и задачи.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. е стартирал процеса на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

Основните дейности, които Община Дългопол извършва по отношение управлението на общинската собственост са следните:

1. Издирване и уточняване общинска собственост на територията на Общината.
2. Съставяне на АОС.
3. Изготвяне на Годишна програма за управление и разпореждане с общинско имущество.
4. Подготовка и провеждане на търгове за продажби отдаване под наем на имоти.
5. Изготвяне на договори за отдаване под наем и договори за покупко–продажба на общинско имущество.
6. Заверка на молби- декларации на граждани и издаване на удостоверения към тях.
7. Деклариране на придобитите имоти.
8. Водене на регистри за общинска собственост.
9. Участие в експертни съвети.
10. Участие в заседание на ПК на ОбС-Дългопол.
11. Участие в заседание на комисии по категоризиране и жилищно настаняване
12. Участие в заседание на комисии по Наредба № 2 на ОбС-Дългопол.
13. Актуализация на публичен регистър за общинската собственост.
14. Актуализация на публичен регистър на разпоредителните сделки.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Дългопол при изготвяне на стратегията има съставени 2692 броя акта за общинска собственост в съотношение 1996 бр. частна общинска собственост и 696 бр. публична. Отписани, след извършване на разпоредителни действия са 225 бр. акта.

През 2011 г .са съставени 533 бр. АОС, от тях публична общинска собственост - 146 бр. и 387 бр. частна общинска собственост. От съставените актове 500 бр. са за земеделски



земи предоставените с Протокол № 2 /26.01.2009 г. на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ. Останалите 33 бр. за имоти в регулация- дворни места и сгради /трафопостове, нови АОС по кадастрална карта-Дългопол/ Всеки акт е комплектован с преписка по съставянето му. Същите са вписани в службата по вписвания в РС-Провадия и регистрите за общинска собственост.

През отчетния период са проведени 51 бр. процедури за продажба на поземлени имоти в урбанизирана територия и земеделски земи.

Сключени са 12 бр. договори за продажба на ПИ в с.Аспарухово, 2 бр.имоти-изоставени ниви в землище с.Дебелец, 1 бр. в землище с.Медовец.

Проведена е една процедура по ЗПСПК на имот гр. Дългопол /РСМА/.

Всички процедури са проведени след приети решения на ОбС-Дългопол по реда и условията на наредба № 4 на ОбС-Дългопол и Наредбата за търговете и конкурсите. Спазвайки изискванията на чл.40, ал.1 от Наредба № 4 на ОбС-Дългопол са извършени 2 /две/ сделки за продажба на земя - частна общинска собственост на собственици с реализирано правото на строеж. През 2011 г. са сключени и договори за продажба на 3 бр. жилища на лица настанени по административен ред.

През 2012 г. в отдел УТОС са съставени 529 броя АОС. От тях публична общинска собственост - 327 броя и 202 броя частна общинска собственост. От общия брой съставени актове - 505 броя са за земеделски земи предоставени с Протокол №2/26.01.2009 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, 8 броя дерета и 11 броя актове за имоти в регулация. Всеки акт е окомплектован с преписка по съставянето му.

През 2013 г. са съставени 242 бр. актове за общинска собственост, от тях – публична - 100 бр., частна - 142 бр., земеделска земя - 222 бр.; в регулация-дворно място – 5 бр., сграда- 6 бр., дворно място и сграда - 9 бр.

За период от 01.01.2014 г. към 31.05.2014 г. са съставени 383 броя АОС, като от тях 364 бр. частна общ. собственост и 19 бр. публична общ. собственост.

Вида и структурата на общинската собственост в Дългопол се променят динамично в резултат на придобиването на нови имоти и извършването на различни разпоредителни сделки.

Проверка в електронния публичен регистър за общинската собственост на сайта на Община Дългопол показва, че на етапа на изготвяне на настоящата актуализация има регистрирани 3787 броя акта за общинска собственост, от които 1134 броя



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

публична и 2687 броя частна собственост.

5.2.1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

На териториите на Община Дългопол незастроените терени са предимно с жилищно предназначение. Много малка част са с предназначение – търговска, складова и производствена дейност. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава все още неприключилият процес по идентификация на собствеността. Имотите, са малки, разпокъсани, някои обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. За имотите намиращи се в малките населени места регулационните планове са неактуални.

Пред общинска администрация стои въпроса: - Дали даден незастроен имот да се отреди за продажба или право на строеж? Това изисква да се направи анализ на състоянието на пазара, необходимостта от резерв от незастроени имоти за осъществяването общински мероприятия, цената на правото на строеж и пазарната стойност на земята.

Към момента на изготвяне на настоящата актуализация – май 2014 г. общината притежава 334 бр. АОС за дворни места.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на незастроените имоти;
- липса на актуални и влезли в сила подборни устройствени планове за населените места;
- рискове от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности:

- възможност за увеличаване на собствеността след приключване на процеса на идентификация на собствеността;
- разработване на ПУП;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците;
- оптимизиране на процеса на управление;
- повишаване на инвестиционния интерес към терени в общината;



- възможност за реализиране на приходи от продажби за осигуряване на нови инвестиции.

Направения анализ предполага постигането на следните **политики и задачи**:

- Ускоряване на процеса по идентификация на общинските терени;
- Изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия устройствен план;
- Реализиране на проекти върху общински терени чрез публично-частното партньорство.

5.2.2. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ, УЧИЛИЩА, ЧИТАЛИЩА И СПОРТНИ ИМОТИ (публична общинска собственост)

Сградният фонд на общинската администрация и кметствата и за нуждите на детски градини, училища, читалища, спортни имоти и др. публични дейности в Дългопол, разпределен по населени места е следният:

Таблица №1

№ по ред	Населено място	Кметства	Читалища	Училища	Детски градини	Спортни имоти
1.	гр.Дългопол	2	1	3	2	2
2.	с.Арковна	1	-	-	-	-
3.	с.Аспарухово	1	1	-	1	1
4.	с.Боряна	1	1	1	-	-
5.	с.Величково	1	1	-	-	-
6.	с.Камен дял	1	1	-	-	-
7.	с.Комунари	1	1	-	-	-
8.	с.Красимир	1	1	-	-	1
9.	с.Лопушна	1	-	1	1	1
10.	с.Медовец	1	1	1	1	-
11.	с.Партизани	1	1	1	1	2
12.	с.Поляците	1	1	1	1	1
13.	с.Рояк	1	-	-	-	1
14.	с.Сава	1	1	-	-	-
15.	с.Сладка вода	1	-	-	-	-
16.	с.Цонево	1	1	1	1	1
	Общо:	17	12	10	8	10

Сградите като кметства, училища, детски градини и част от читалищата са в добро състояние. Създадени са добри условия за тяхното функциониране. Извършвани са текущи ремонти, в рамките на капиталовите разходи предвидени в бюджета на общината. Кметството в с.Партизани се помещава в сградата на читалището. Кметството на с. Цонево е



преместено на първи етаж с цел осигуряване по лесен достъп за граждани. Тревожен е факта, че в имоти публична общинска собственост е необходимо извършването на основен ремонт като - здравна служба с. Партизани, спортни имоти по населени места, сгради на кметства, училища, детски градини и др. Не е добро състоянието на читалищните сгради в с. Партизани, с.Величково, с. Цонево.

В 3 (три) общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта и Агенция за социално подпомагане.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- не много добро състояние на част от сградите;
- недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- липса на технически паспорти на сградите и обследване за енергийна ефективност.

Плюсове и възможности:

- осигуряване на средства от Европейските и други фондове за подобряване състоянието на общинските сгради.

Този анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи** за постигане на целите на стратегията:

- Да се предприемат мерки за енергийно обследване и последващо саниране на сградния фонд.
- Сгради с напълно внедрени мерки за енергийна ефективност (ЕЕ)

Таблица №2

№	Обществени сгради	Населено място	Година на построяване	РЗП	Година на извършен ремонт / забележка
1	Сграда за образование НУ "Иван Вазов"	Дългопол	1935	1325,32	2013 г.
2	Сграда за детско заведение (ЦДГ "Детелина")	Дългопол	1985	2217,59	2013 г.
3	Здравно заведение (Поликлиника)	Дългопол	1983	1130	В момента се извършва

- Сгради на които предстои да бъдат изпълнени мерки за повишаване на енергийната ефективност в периода до 2015 г.
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване на състоянието на сградите;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на § 2 ал.1 на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.;
- Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост, сградите, престанали да имат предназначението на публична собственост с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване.

Таблица №3

Населено място	Сграда	Краен срок за реализиране
Дългопол	Административна сграда Кметство 1	2015
	СОУ"Св.Климент Охридски" (Стара сграда)	2015
	СОУ"Св.Климент Охридски" (Нова сграда)	2015
	Административна сграда Кметство 2	2015
	ЦДГ "Детелина"	2015
	Градски истор.музей	2015
	Зала "Младост"	2015
	Читалище "Н.Й. Вапцаров"	2015
Партизани	Здравна Служба	2015
	ЦДГ "Първи Юни"	2015
	Спортна зала	2015
	Училище "Христо Ботев"	2015
Цонево	Кметство, Читалище	2015
	Здравна Служба	2015
	ЦДГ "Пролет"	2015
	Училище "Христо Ботев"	2015
	Училище "Отец Паисий	2015
Величково	Нач. У-ще. "Васил Левски"	2015
Медовец	Кметство	2015
	ЦДГ "Щастливо детство"	2015
	Училище "Назъм Хикмет"	2015
Поляците	Кметство	2015
	ЦДГ "Теменужка"	2015
	Училище "Васил Левски"	2015
	Читалище	2015
Лопушна	Кметство	2015
	Училище "М. Палаузов"	2015
	ЦДГ "Кокиче"	2015
Аспарухово	Здравна служба	2015



	Дом на културата	2015
	ЦДГ "Детелина"	2015
	Училище "Христо Патрев"	2015
	Читалище "Н.И. Недев"	2015

5.2.3. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Сградния фонд - частна общинска собственост не е много богат. В него попадат следните имоти:

- Сгради на закрити училища в с. Цонево, Боряна, Величково, Комунари и с. Аспарухово
- Клубове на пенсионерите по населени места
- Бивша здравна служба в с. Боряна
- Зимно и лятно кино
- Магазин „Изток”
- Сграда на ул. „В. Левски”
- Сграда със складово помещения до общината в гр. Дългопол
- Сграда бивша автоспирка с. Сава
- Аптека и помещение в под блоково пространство, бивша автоспирка в с. Цонево
- Сграда бивше кметство Партизани
- Бивша здравна служба с. Рояк
- Дясно крило на ЦДГ с. Медовец

Икономическата криза, намаления инвеститорски интерес, липсата на кандидати за наемане на общински обекти са основни предпоставки за ограничения брой на отдадените под наем обекти. Същите са включвани в изготвените годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост. Продължава да съществува проблема със сградите на закритите учебни заведения. В следствие на неизползването им същите продължават да се рушат, зачестиха кражбите в тях. Необходимо е анализиране на възможностите на основата на публично-частното партньорство възстановяването им с цел предоставяне в тях на социални услуги, сферата на образованието – откриване на зелени училища, школа за занаяти др.

- Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:



Рискове и слаби страни

- недобро състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжката им;
- няма нарастване на приходите от отдаването им под наем;
- липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- осигуряване на средства от европейските фондове или чрез други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите.
- възможност за увеличаване и възстановяването на сградния фонд чрез публично-частното партньорство.

Този анализ предполага постигането на следните **политики и задачи** за периода на стратегията:

- Да се изготви финансово-икономически анализ на разходите за поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и всички останали сгради (чос), очакваните приходи, с оглед взимане на решение за разпореждане;
- Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на § 2 ал.1 от Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване на състоянието на имотите.

5.2.4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Община Дългопол притежава жилищни имоти по населени места, към датата на актуализация както следва:

Таблица №4

№ по ред	Населено място	Общински жилища	
		къщи	апартаменти/ стаи
1.	гр.Дългопол	1	-
2.	с.Лопушна	-	.-
3.	с.Медовец	-	2 ап., 10 стаи
4.	с.Партизани	-	3 ап..
5.	с.Поляците	-	2 ап.
6.	с.Цонево	1	4 ап.



Към 2011 г. Общината разполага със свободни жилища в: с. Поляците – 3 бр., с. Медовец. 6 бр. /в общежитието в училището/, с. Партизани -1 бр. и с. Цонево - 3 бр. През 2012 г. Община Дългопол разполага със свободни жилища в с.Цонево - 3 броя и в с.Поляците - 4 броя.

Всички сгради са в незадоволително състояние – стари и амортизирани с течове от покривите, напукани стени и тавани, спукани тръби, паднала вътрешна и външна мазилка. Построени са преди повече от 35 год. В последните години не са извършвани основни ремонти. Голямата част от имотите са във ведомствен фонд. В тях са настанени учители и служители от администрацията. Има общински жилища, които са в сгради, съсобственост между общината и физически лица. Това създава трудности при тяхното управление и поддръжка. В момента Общината разполага с налични свободни апартаменти.

Управлението и разпореждането на жилищата са уредени с Наредба №12 на ОбС-Дългопол за условията и реда за настаняване в общински жилища и продажбата им.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- остарял жилищен фонд;
- нарастване на необходимите средства за основни ремонти и опазване на собствеността.

Плюсове и възможности

- продажба на амортизираните жилища.

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

- При възможност да се извърши основен ремонт на жилищата;
- При невъзможност да се осигурят средства за основен ремонт на жилищата и ако са амортизирани да се предприемат действия за евентуално разпореждане с тях;
- Продажба на общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица.

5.2.5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Общината придобива собственост върху земеделски земи с влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и предоставени земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ с Протоколно решение № 2 от 26.01.2009 г. на комисията по чл.19 ал.2 от



същият закон.

С цел ефективното стопанисване на земеделските имоти и създаване на масиви за тяхното ползване се предлага, Общината да инициира уедряване на земеделски имоти по реда ЗСПЗЗ и правилника за прилагането му.

Експерти и специалисти от общинска администрация ще изготвят предложение за промяна в нормативните документи, касаещи процеса на уедряване на земеделската територия. След обособяване на земеделските територии в резултат на уедряването същите да бъдат отдавани под наем приоритетно на млади земеделски производители след Решение на Общински съвет.

СПРАВКА
брой съставени АОС ОПФ - земеделски земи

№ по ред	Населено място	Брой АОС	дка
1	Арковна	14	47,281
2	Аспарухово	1	60,001
3	Боряна	3	38,207
4	Дългопол	15	183,735
5	Камен дял	28	175,87
6	Лопушна	1	33,021
7	Поляците	56	1097,633
8	Цонево	37	230,84
	Общо:	155	1866,588

Протоколното решение е обжалвано от Държавна агенция по горите, сега Изпълнителна агенция по горите. Заведени са административни дела по земята. Към настоящият момент в общината има информация за Решения на АС-Варна за земята-Цонево, Яворово, Дебелец, Дългопол, Аспарухово и Величково. Определенията са в полза на ОД "Земеделие". Нямаме информация за обжалване на определенията пред ВАС. Съставянето на АОС за имотите чл.19 ал.1 към настоящият момент става след съгласуване с ОС "Земеделие".

Под публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- Пасища;
- Мери;
- Пътища;
- Други площи (гrobiща, сметища, залесени територии в защитени територии др.)



Пасищата и мерите в общината, се предоставят на собственици на пасищни животни и на лица, които поемат задължението да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. Предоставянето става по ред и условия определени в ЗСПЗЗ.

СПРАВКА

брой съставени АОС по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ (Протоколно решение №2 от 26.01.2009г.)

№ по ред	Землище	Брой АОС (до 01.11.2011г.)	Брой АОС 2011г. (от 01.11.2011г.)	Брой АОС 2012г.	Общо по населени места
1	АСПАРУХОВО	45	329	25	399
2	БОРЯНА	1			1
3	ЛОПУШНА	1			1
4	МЕДОВЕЦ	2			2
5	ПАРТИЗАНИ	1			1
6	ПОЛЯЦИТЕ	9			9
7	ЦОНЕВО	60	39		99
8	ДЕБЕЛЕЦ	5	62		67
	ОБЩО:	124	430	25	579

Земи частна общинска собственост са имоти с начин на трайно ползване –ниви, изоставени ниви, изоставени трайни насаждения, гори, изоставена орна земя

СПРАВКА към месец май 2014 г.

имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ (Протоколно решение №2 от 26.01.2009г.)

№ по ред	Землище	Общ брой имоти	Общо дка	Брой съставени АОС	дка	Брой имоти за съставяне на АОС	дка
1	АРКОВНА	366	1447,510	136	661,768	230	785,742
2	АСПАРУХОВО	634	4669,778	402	3419,699	232	1250,079
3	БОРЯНА	302	709,889	1	1,708	301	708,181
4	ВЕЛИЧКОВО	15	61,779	11	49,598	4	12,181
5	ДЕБЕЛЕЦ	77	974,142	69	693,909	8	280,233
6	ДЪЛГОПОЛ	1040	1493,238	2	7,384	1038	1485,854
7	КОМУНАРИ	97	560,546	67	545,919	30	14,627
8	КРАСИМИР	52	66,671			52	66,671
9	ЛОПУШНА	183	1444,339	14	267,721	169	1176,618
10	МЕДОВЕЦ	292	3294,671	61	1743,435	231	1551,236
11	ПАРТИЗАНИ	241	1590,702	195	1436,436	46	154,266
12	ПОЛЯЦИТЕ	445	3729,668	384	3137,809	61	591,859



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

13	РОЯК	60	102,367	59	102,167	1	0,200
14	САВА	112	495,052	12	159,528	100	335,524
15	СЛАДКА ВОДА	34	57,297	25	52,524	9	4,773
16	ЦОНЕВО	415	1777,945	210	893,936	205	884,009
	ОБЩО:	4365	22475,594	1648	13173,541	2717	9302,053

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда. Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на общ устройствен план, който ще промени границите на земеделските имоти. Освен това той ще включва и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура, екология, изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт съгласно стратегията за развитие на животновъдната дейност в общината.

През 2011 г. са действали 12 бр. договори за отдаване под наем на земеделски земи от тях:

- 8 бр. договори са отдаване под наем земеделски земи./маломерни имоти/ без търг или конкурс /съгл. чл 24а, ал.6 от ЗСПЗЗ/ в размер на 491.425 дка. в землища – Поляци, Комунари, Арковна, Сладка Вода, Рояк, Аспарухово, Боряна, Цонево, Медовец, Лопушна.

- 4 бр. договора за отдаване под наем чрез публичен търг на земеделски земи в размер на 119,443 дка. в землищата на Дългопол и Боряна.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности:



- актуване на нови имоти –земи по чл.19 ал.от ЗСПЗЗ.
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми и ПЧП.
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места с цел изграждане на индустриалните зони.

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

- пълна идентификация на собствеността,
- стартиране на процеса на комасация и рекултивация на земите;
- промяна на предназначението на имотите за, които имат инвестиционен потенциал;
- Да се повиши административния капацитет на Община Дългопол за управление на земеделските земи чрез създаване на специализирани звена.

5.2.6. ГОРИ

Лесоустроените територии общинска собственост са в размер на 11 110 дка. Най-компактни са горите в землището на с. Поляците – 2477 дка.

Управлението и стопанисването на общинските гори се извършва по реда и условията на Закона за горите и правилника за прилагането му.

Общината е възложила преработка на ЛУП на горите общинска собственост и на горите по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ съобразно Защитените зони по Натура 2000 съобразено с Наредба за оценка на поземлените в горски територии/ПМС № 236/03.08.2011 г./

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация ;
- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по идентифицирането и стопанисването на горския фонд;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- създаване на разсадници за производство на горски култури.
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи** за постигането на целите на настоящата стратегия:

- Да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси;
- Да се повиши административния капацитет на общината за управление на горския фонд.

VI. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

6.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат отдавани под наем

Под наем мога да се отдават:

- Свободните жилищни и нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината, или на юридически лица на издръжка от общинския бюджет;
- Части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на обектите, които подлежат на концесиониране могат също да бъдат отдавани под наем. Задължително условие в случая е, че наемането им не трябва да пречи на дейността на лицата, които ги управляват;
- Земи и пасища от ОПФ предоставени земи по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ.;
- Движими вещи.

През 2011 г. в Общината действат 23 броя договори за отдадено под наем общинско имущество от които:

- 13 бр. договори са за отдадени под наем жилищни сгради, в които са настанени учители, служители от общинска администрация, както и наематели с установени жилищни нужди. Същите са настанени съгласно изискванията на Наредба № 12 на ОбС-Дългопол /комисия по жилищно настаняване/.

- 10 бр.договори за отдадени под наем помещения за търговска дейност и услуги.

Всички договори са сключени съгласно изискванията на Наредби № 4 и 12 на



общински съвет – Дългопол. Всички наематели са с погасени наемни вноски съгласно сроковете цитирани в договорите.

През отчетния период в общината са действали 12 бр. договори за отдадена под наем общинска площ /монтирани преместваеми съоръжения/ предимно в гр. Дългопол, с.Цонево и с. Медовец.

През 2012 г. в Общината са действали 38 броя договори за отдадено под наем общинско имущество, от които:

- Действащите договори за отдадени под наем жилищни сгради са 9 броя - в тях са настанени учители, служители от общинска администрация, както и наематели с установени жилищни нужди.
- Действащи договори за отдадени под наем общински помещения - 9 броя.
- Действащи през 2012 г. договори за отдадена под наем общинска площ (монтирани преместваеми съоръжения за търговия и услуги) - 11 броя.
- За отдаване под наем на земеделски земи - 9 броя договори.

6.2. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат обект на разпореждане

От прегледа на собствеността на недвижимите имоти, собственост на община Дългопол се прави извода, че основните имоти, които могат да бъдат обект на разпоредителни сделки са:

- Урегулираните поземлени имоти предназначени основно за жилищно строителство на територията на общината. Чрез извършването на разпоредителни сделки с тях ще се даде възможност на жителите на общината да задоволят жилищните си нужди;
- Сгради, част от сгради в лошо състояние не нужни на общината;
- Жилища на наематели отговарящи на условията на Наредба №12 на ОбС – Дългопол;

VII. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от община Дългопол на имоти за:



1. Изграждане на промишлени зони. /местонахожденията на зоните след изработване на подложка на ОУП/
2. Разширение на съществуващите гробищни паркове.
3. Нови терени за гробищни паркове.
4. Разширение на детска градина в с. Цонево.
8. Имоти на МО.
9. Изграждане на етнографско селище в с. Аспарухово.
10. Придобиване на жилище в гр. Дългопол.

СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Безвъзмездно, закупуване, принудително отчуждаване, замяна в случаите на чл.40 ал.2 от Закона за общинската собственост.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прилагането на Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дългопол за периода до края на мандата - 2014-2015 г. трябва да се фокусира основно върху създаване условия за ефективно, модерно и гъвкаво управление на имотите общинската собственост, както и за подобряване на социалната и техническата инфраструктура, за постигане на устойчив социално – икономически растеж на Община Дългопол. Предприетите от общината действия трябва да са насочени към оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, сгради, горски фонд, общински поземлен фонд.

Икономическата криза, слабия инвеститорски интерес, липсата на кандидати за закупуване на УПИ, собственост на общината, липсата на кандидати за наемане на общински обекти и влошаващото се състояние на общинския сграден фонд са основните проблеми пред ефективното и успешно управление и разпореждане с имуществото на Община Дългопол. За преодоляване на проблемите, оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността и постигане целите на настоящата Стратегия е необходимо да се предприемат следните по-важни мерки:

- 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.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността на Общината, като се анализират финансовите резултати - приходи и разходи от управлението ѝ;
- Въвеждане на адекватни контролни дейности, съответстващи на спецификата на общината и гарантиращи правилното планиране на приходите от продажба на общински недвижими имоти;
- Утвърждаване на правила за вътрешен контрол върху организацията и текущото наблюдение на процеса по събиране приходите от общинска собственост;
- 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 и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;
- Ежемесечно актуализиране на базата данни за общинската собственост и интегриране на регистрите в единна информационна система, която да се доразвие с функции за поддържане и предоставяне на информация за физическото състояние на собствеността, нейното използване и за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост. Публичният регистър да остане достъпен на сайта на Община Дългопол;
- Разработване на годишни планове/програми за управлението и разпореждането с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост;
- Предприемане на действия за събиране на просрочените вземания на общината в т. ч. от минали години включително наеми на общински жилищни и нежилищни имоти;
- Отдаването под наем на части от имоти – публична общинска собственост да се приведе в съответствие с нормативните изисквания;
- Създаване на система за контрол по изпълнението на сключените договори за отдаване на общинска собственост. Да бъде приета система с правила за определяне на процедурата по сключване на договори, реда за водене на регистър на сключените договори в общината. Да бъдат определени длъжностните лица, които да осъществяват текущ контрол по изпълнение клаузите на сключените договори.;



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд
Инвестиции в хората

- За постигане на оптимално управление на общинската собственост е препоръчително да се извърши пълна паспортизация на имотите общинска собственост, които се отдават под наем. Желателно е да се извършва периодична ревизия на тези имоти с цел бързо идентифициране на наематели с изтекли договори, както и такива с неиздължени суми.;
- Набелязване на дейности и мерки за обследване и повишаване енергийната ефективност в общинските сгради.

Настоящата актуализация обхваща оставащия период на действие на Стратегията за управление на общинската собственост на община Дългопол 2014 – 2015 година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност настоящата Стратегия е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Тя е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответните финансови години.