

ОБЩИНА АВРЕН

СТРАТЕГИЯ

за управление на

общинската

собственост и

стопанската дейност

2015 г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1. ВЪВЕДЕНИЕ**
- 2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**
- 3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**
- 4. РЕГИСТРИ**

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

- 1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА;**
- 2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА;**

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

- 1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**
- 2. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА**

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

- 1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**
- 2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**
- 3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**
- 4. ЗЕМИ И ГОРИ ОТ ГОРСКИЯ ФОНД**
- 5. ИНФРАСТРУКТУРА**
- 6. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОТДАВАНИ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ**
- 7. НУЖДИ НА ОБЩИНА АВРЕН ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

V. ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

VI. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и чл.4, ал.1 от НРПУРОИ и определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода 2015 - 2019г.

Разработването на стратегията е продиктувано 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 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, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост; възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица; предостави им правото да притежават своя собственост; да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост, като основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост 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;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;

- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са подробно регламентирани в приетите от общинския съвет наредби и други актове на общинския съвет, като същите са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на обществените потребности на населението на територията на общината – инфраструктура /пътища, водоснабдяване, канализация и др./.

Общинската собственост е и източник и на бюджетни приходи.

3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

По силата на ЗОС, общинска собственост са:

- ✓ имотите и вещите, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- ✓ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината
- ✓ с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Собствеността на община Аврен, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

1. Имоти и вещи , определени със закон;
2. Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местна администрация;
3. 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. Плодовете и приходите от имотите и вещите- публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

3. РЕГИСТРИ

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. Съставените АОС се вписват в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от МРРБ и МП.

Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват безсрочно от Отдел „ОбСЗГ”. За всеки общински имот се съставя и досие по образец, утвърден от МРРБ и МП, към което се прилага копие от АОС и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни.

В общината е създаден и поддържан публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имота по АОС; вида на разпоредителната сделка; начина на разпореждане не – чрез публичен търг, публичен конкурс, по решение на общински съвет или по друг начин, определен в закон; пазарна оценка на имота или на вещното право; данъчна оценка на имота или на вещното право; оценката, определена от общински съвет; окончателна цена по сделката; насрещна страна по сделката; забрана за разпореждане с имота за определен период, в случай, че има такава; специфични условия и срокове, при които е сключена сделката.

Регистъра се поддържа от отдел „Общинска собственост, земеделие и гори” и всяко лице може да иска достъп или справка по него, съгласно разпоредбите на чл.62, ал.2 от ЗОС и чл.120, ал.2 от НРПУРОИ.

В общината са създадени и се поддържат и други публични регистри:

-общински концесионен регистър;

Регистър за сгради в режим на етажна собственост;

Редът за воденето и съхраняването им се определя съгласно изискванията на ЗОС.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията не разглежда: собствеността, включена в капитала на търговски дружества; сградите – публична общинска собственост, представляващи действащи детски заведения, училища, читалища, музеи и други, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията включва:

- ✓ основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- ✓ 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;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на: идентифициране на обема собственост; анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението; възможностите за развитие на потенциала; политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Аврен е при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

- Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- Приоритет на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;
- Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление;

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

2.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината .

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Специфична цел 5: Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

2.2. ПРИОРИТЕТИ :

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4 : Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на кмета на населеното място, на ФЛ или ЮЛ. Този проблем е продиктуван от значителния обем работа в Дирекция „СиС” и недостатъчния брой хора, които работят с общинската собственост и са упълномощени да съставят АОС.

Съгласно отреддането по ПУП незастроените терени са могат да бъдат разделени условно на терени за жилищно строителство, за производствени нужди, за обществено обслужване и за зелени площи.

Преобладават терените за жилищно строителство с площ под 1000 кв.м. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са

предназначени за задоволяване на жилищните нужди на населението. Друго ограничение в управлението на незастроените парцели поставя и фактът, че повечето са с отстъпено право на строеж, което е погасено по давност, а те все още се владеят от лицата на които е предоставено правото на строеж или техните наследници, като погасяването на същото е регламентирано в ЗС, ЗОС и НРПУРОИ.

Към закупуването на незастроени терени или учредяване право на строеж има заявен интерес само за някои населени места, най – вече за с.Круша, с.Приселци, с.Здравец, с.Близнаци и с.Болярци.

ЗОС дава възможност за учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, собственост на приобретателя, или той да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Друга възможност за придобиване на нови обекти е за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята. Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички населени места има актуални ПУП –ПЗ и ПР, действащите ПУП не са в цифров модел. За населените места с одобрена кадастрална карта възниква и проблем, свързан с несъответствието на имотните и регулационните граници. Част от поземлените имоти са с неуредени сметки по регулация, което ограничава възможностите за застрояване и разпореждане.

Общинските имоти, върху които е учредено право на строеж и същото е реализирано, също могат да бъдат източник на приходи за общината. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята, като заплатят пазарната стойност на земята.

В землището на община Аврен има одобрени планове за имотите по § 4 от ЗСПЗЗ за: м."Терасите", м."Нова чешма" – с.Бенковски, м."Емешенлията" – с.Близнаци, м. „Ветите лозя“, м."Пазарлията" – част I и част II – с.Приселци, м."Зайкова чука и Горчивата чешма" – с. Здравец.

Всички ПНИ-та са с начин на нтрайно ползване- урбанизирана територия, с изключение на ."Зайкова чука и Горчивата чешма", с начин на трайно ползване –ниви.

Предстои разработването и на останалите параграфи по земята, по програма за възлагане от страна на Областен Управител в зависимост от наличните средства за финансиране. По – голяма част от ползвателите са с неуреден статут, т.е. ползват имотите без правно или на отпаднало основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
не приключил процеса на идентификация и актуване на общинските имоти	увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти
риск от грешни решения по разпореждането с общинската собственост	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки един имот
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост	търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места.
недостатъчен кадрови и административен потенциал	реализиране на проекти върху незастроени терени, чрез публично-частни партньорства или учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки,

спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част предстои да се предоставят за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

От тези имоти общината няма да получава приходи.

Имотите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на ЮЛ на бюджетна издръжка, се отдават под наем чрез публичен търг или конкурс. При отдаването под наем на

имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки: общинските имоти се стопанисват

и се поддържат в добро експлоатационно състояние и в общинския бюджет постъпват редовни приходи. В последните години намаля интересът към наемане на сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата. Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към

голямата част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонт и укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други. Важен е въпроса за сградите на закритите учебни заведения по кметствата /училища и детски градини/. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, обект са на кражби и вандализирана. Училищните сгради и детски градини са с големи прилежащи терени, и в повечето случаи са разположени в централната част на селата. Възможно е да се инициира процедура по изменение на ПУП с цел разделяне и преотреждане на терените, и промяна предназначението на сградите, което ще разшири кръга от дейности, за които могат да се предоставят. Целесъобразността от дългосрочно отдаване под наем, учредяване право на ползване или на продажба се преценява конкретно за всеки един имот.

Актуваният сграден фонд към момента са 86 броя, в това число училищни сгради, детски градини, читалища, административни сгради, сгради в сферата на здравеопазването, музеи, информационни центрове и др. В училищата, детските градини и читалищата през годините са извършвани частични ремонти, в рамките на капиталовите разходи предвидени в бюджета на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието и ремонтване на имотите
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и грешни решения при разпореждане	придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж и публично-частни партньорства
риск от безстопанственост и ограбване	прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване	широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти	максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление
намаляване на приходите от отдаване под наем	повишаване на икономическата активност в населените места

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

За земеделските земи също се съставят АОС, като съставянето им е предшествано от действия по

изготвяне на скица (от ОСЗ или АГКК) и удостоверения за характеристики за определяне на данъчната им оценка. Тези дейности ангажират институции, извън структурата на общинската администрация,

значителен времеви, организационно-технически и финансов ресурс. Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Аврен не е правен оглед на имотите. Трябва да отбележим, че не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на ОСЗ съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Аврен не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасиране на някои от имотите, предоставени под наем или аренда започна от 2010 година. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи - общинска собственост без правно основание. От стартирането на поземлената реформа през 1992 година, административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи понякога налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (горища, сметища, залесени територии, дерета и т.н.).

По реда на ЗСПЗЗ на Община Аврен са възстановени 5 188.000 дка. по населени места. С протокол № 3 от 06.02.2009г и заповед РД 09-38/09.02.2009г. на Областна дирекция "Земеделие и гори" гр. Варна са предадени земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, с обща площ 3 735.000 дка. и 1 502,000 дка. са стопанисвани от общината. Една част от имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ служат за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по-голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Съществуват различни способи на стопанисване, управление и разпореждане - отдаване под наем, под аренда, комасация, учредяване право на ползване, замяна, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем за инфраструктурни проекти и други. Чрез умело съчетаване на различните способности общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място. Общински Съвет е приел списък на земи за обезщетявания. ЗСПЗЗ 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 планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология .

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот
голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост	търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината
недостатъчен контрол по стопанисването, безстопанственост	реализиране на инвестиционни проекти върху земеделски земи
неприключил процес на актуване на общинските земи	стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанските производители увеличава възможността за реализиране на приходи
риск от грешни решения при разпореждане, законови и други ограничения по отношение на разпореждането	процес на комасация на земеделските земи
риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане на самозалесилите се земеделски земи	възможност за промяна на предназначението на земеделски земи , особено на такива в близост до населеното място или до индустриалната зона

необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване	залесяване на необработваеми и слабопродуктивни общински земи
---	---

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища и са разположени далеч от населените места, поради което не представляват интерес за наемане или аренда.

4. ЗЕМИ И ГОРИ ОТ ГОРСКИЯ ФОНД

Общата площ на горите и земите от горския фонд в община Аврен е 40 295 дка. признати по землища.

Обема на общински гори за годишно ползване се определя с решение на Общинския съвет. Сечите се провеждат съгласно предвиждането на лесоустройствени проекти, планове и програми. Общинския съвет с решение определя зоните за паша, лов и риболов въз основа на специализирани закони.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ недостатъчен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд; ■ ниска лесистост на територията.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти; ■ увеличаване приходите от горския фонд; ■ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; ■ осигуряване на средства от еврофондовете и други финан сови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ риск от грешни решения за разпореждане; ■ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

5. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на техническата и транспортната инфраструктура в общината е от основно значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестициите, за устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината, както и подобряване условията на живот.

Общинската пътна мрежа е добре развита, осигурени са възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината(с изключение на с.Добри дол). Недостига на инвестиции за поддръжка и реконструкция натранспортната инфраструктура, както и различния вид собственост на пътищата, е причина за влошаване на качествените ѝ параметри. Рисковата експлоатационна годност, амортизираните настилки и маркировки създават проблеми за привличане на свежи инвестиции в общината, най –вече в областта на туризма.

В момента се извършва текущ ремонт на четвъртокласна пътна мрежа. Извършването става за всеки отделен случай и след получаване на възлагателно писмо, с подробно описани количества, включващи дейностите, местонахождение на обекта и срок за започване на изпълнение. Четвъртокласната пътна мрежа, обхваща следните пътища:

– „Ремонт на път IV – 90038 – с. Синдел - с. Житница , „Ремонт на път IV – 90418 – с. Китка – с. Круша, „Ремонт на път IV – 90424 – гр. Белослав – с. Аврен”, „Ремонт на път IV – 90044 – с. Бенковски – с. Равна гора.

Успешна е рехабилитацията на част от уличната мрежа на с. Здравец, общ. Аврен - от о.т. 3, 59, 60 и 22 с дължина 270,30 м., и Рехабилитацията на част от уличната мрежа на с. Бенковски, общ. Аврен - от т. 1 до т. 70 с дължина 651,00 м.

Водоснабдителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители в общината. Вътрешната водопреносна и канализационна мрежа по населените места е амортизирана и остаряла, в резултат на което се наблюдават множество течове и загуби. Остарелите съоръжения, ниското технологично равнище и липсата на мащабни инвестиции за рехабилитация и модернизация на системите и съоръженията през последните години водят до значително разхищаване на водните ресурси при преноса им до крайния потребител. Наблюдават се значителни затруднения за водоснабдяване в голяма част от селища в общината.

Успешно приключи строителството на „Реконструкция на водопроводната система в с. Приселци, община Аврен“ в изпълнение на проект „Подобряване условията на живот в с. Приселци, община Аврен, чрез реконструкция на водопроводната система и възстановяване на пътната настилка“.С изпълнението на проекта беше подменена 80% от водопроводната система на село Приселци. Проектните дейности включват и ремонт и хидроизолация на съществуващата водна кула. Анализирайки състоянието на инфраструктурата се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
недостиг на средства за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура	сравнителна близост и добри транспортни комуникации до големите градове
амортизирана и остаряла водопроводна и канализационна мрежи, загуба на вода	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието, ремонтване и модернизацията
липса на канализационни мрежи в селата и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа	възможности за изграждане на пречиствателни станции за отпадъчни води
засушавания и драстично намаляване дебита на водата	реализиране на публично - частни партньорства върху общински земи
влошаване на съотношението между работещо и зависимо население	въвеждане на алтернативни източници на ел. енергия

6. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТДАВАТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училищата, детските градини, музеите, здравните заведения, административните сгради, кметствата, читалищата, парковете и зелените площи, и други);
- имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, заобщинските дейности и общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2. Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти-публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;
- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- общински земеделски земи, вкл. мери и пасища;

➤ имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

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

➤ имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;

➤ 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;

➤ поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;

➤ морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;

➤ имоти, които са необитаеми, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно-битово отношение;

➤ имоти, предназначени за строеж на обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

➤ остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс и, отколкото биха е реализирали чрез отдаването им под наем.

7. НУЖДИ НА ОБЩИНА АВРЕН ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

➤ Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Тук се включват: имоти със социално предназначение; имоти за административни цели и други. Способи за придобиване - чрез покупка; ново строителство със собствени или привлечени средства; учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; доброволна делба; отчуждаване или безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС;

➤ Не жилищни имоти – частна общинска собственост. Способи за придобиване – чрез учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; ново строителство със собствени или привлечени средства; покупка; дарение; замяна; безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС.

V. ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – “Продажба”, „Право на строеж” или “Отдаване под наем” на общинска собственост.

За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи и консумативни разходи. В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба. За имотите, за които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

➤ да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;

➤ да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробния устройствен план, като при необходимост се ползват услугите на консултантски фирми за изготвяне на анализи и оценки;

- да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- да се утвърди практиката чрез публично - частно партньорство да се реализират крупни обществени проекти върху общински терени;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и ФЛ или ЮЛ, чрез продажбата на частта на общината, когато общинската част е маломерна и не позволява обособяването на самостоятелен имот;
- да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- да се изследват възможностите за изграждане на площадки за депониране на ТБО;
- да се изследват незастроени терени – общинска собственост, подходящи за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води;
- изграждане и възстановяване на зелените площи и парковете;
- да се отремонтират съществуващите детски и спортни площадки, да се осигурят средства за изграждане на нови;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал;

2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените нежилни имоти:

- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;
- учредяване на право на надстройка или пристрояване срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- отдаване под наем на част от помещенията в сградите на кметствата по населени места;
- да се санират и модернизират на сградите – общинска собственост, с цел осигуряване на достъпна среда на обществените сгради;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане (напр. сградите на закритите училища и детски градини);
- 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 обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;
- да се ремонтират съществуващите физкултурни салони и спортни зали и изграждане на нови в общински училища, в които няма такива.

3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и язовири:

- да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;
- да се предприемат действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;
- да се предприемат мерки по почистване на язовирите, реконструкция и възстановяване на язовирните стени и съоръжения;
- да се предприемат действия по премахване на нерегламентираните сметища в земеделските земи и в коритата на реките;
- да се повиши административния капацитет за управление на поземления фонд.
-

4. Развитие и модернизация на общинската инфраструктурата:

- подобряване на качествено състояние на общинската пътната мрежа, включително и улиците в населените места, ремонт и текущо поддържане;
- подобряване състоянието на водоснабдителната, водопреносната и канализационна мрежа във всички населени места на общината;
- проектиране и изграждане на ПСОВ;
- подобряване транспортния достъп до места с изявен туристически интерес;
- обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура, чрез отстъпване право на строеж по реда на ЗЕ, включително и на алтернативни източници на енергия;

➤ подобряване и доразвиване на телекомуникационното инфраструктура, включително чрез предоставяне право на ползване по реда на ЗЕС;

VI. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ

За изпълнение на посочените в стратегията цели и мерки ежегодно се разработва и приема Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. Тя се предлага от Кмета на общината и се приема от Общинския съвет, най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Програмата съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

3. описание на имотите, които общината има намерение да 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;

4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

5. описание на обектите, за изграждане на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6. описание на обектите по т.5 от първостепенно значение.

7. конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост, в това число и публичния достъп на местната общност до информацията за изпълнението на годишната програма.

Въз основа конкретизираните в програмата прогнози и на база на констатираните в оценки, изводи и препоръки, се осъществява периодична актуализация на настоящата стратегия. Тя е отворена за внасяне на необходимите изменения и допълнения в зависимост от промените във вътрешната и външна среда.

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на различни фактори и обстоятелства, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни промени в микро и макросредата. Това прави невъзможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при изпълнението на стратегията и годишната програма. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализи и контрол, на адаптация към настъпилите променени в заобикалящата ни среда. Така учейки се от грешките, от трудностите и неуспехите ще се коригират дейностите, необходими за постигане на целите. Много е важно да се подчертае, че стратегията дава само перспективите и насоките за развитие, тя не може да бъдат строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми и проекти.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.

Стратегията ще е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е разработена от отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“.

Стратегията за управление на общинската собственост и стопанската дейност е приета с решение №19 на Общински съвет - Аврен, на редовно заседание №2, проведено на 25.11.2015 г.

СВЕТЛАНА ТОДОРОВА

Председател на Общински съвет-Аврен