

Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на община Неделино мандат 2019 – 2023 г.

гр. Неделино 2019.

„Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност.”
чл. 140 от Конституцията на Република България

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.
Стратегията за управление на общинската собственост на община Неделино е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода на мандат 2019 – 2023 година и регламентира:

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

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането й. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.
Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности.
Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската

администрация и общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.
Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.
Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват на интернет страницата на общината.

Мотиви за разработването на Стратегията:
Стратегията за управление на общинската собственост на Община Неделино се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението и ръководството на община Неделино си поставя следните задачи:
1.Да се актуализира и анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

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

Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:
Стратегията е в съответствие с Общинския план за развитие на Община Неделино 2019 – 2023г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост, както и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи.
Стратегията отчита приоритетите и целите на Стратегията за развитие на област Смолян 2019-2023г. Съобразена е с Приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие в проекти по структурните фондове на ЕС, чрез Оперативните програми.

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

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:
Конституция на Република България;
Закон за общинската собственост;
Закон за местното самоуправление и местната администрация;
Закон за собствеността;
Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;

Закон за опазване на земеделските земи;
Закон за арендата в земеделието;
Закон за горите;
Закон за водите;
Закон за физическото възпитание и спорта;
Закон за лечебните заведения;
Закон за устройство на територията;
Закон за кадастъра и имотния регистър;
Търговски закон;
Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
Закон за концесиите;
Закон за обществените поръчки;
Закон за задълженията и договорите;
Закон за общинските бюджети;
Закон за местните данъци и такси;
Закон за народните читалища;
Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

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

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

Общинска собственост са:

- ✓ 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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

- ✓ имотите и вещите, определени със закон;
- ✓ имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Частна общинска собственост са:

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

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

2.1.Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2.2.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.

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

2.3.1..Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

- остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за, които има заявено желание за покупка от наемателите им.

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

- имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, които са част от техническата инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;
- имоти –общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;
- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината;
- владеене и управление на безстопанствени имоти на територията на община Неделино и ги придобива по определения ред;

2.3.9.Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

Стратегически цели:

Основните цели при управлението на общинската собственост са:

- ✓ осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- ✓ опазване и подобряване на екологичната среда;
- ✓ гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- ✓ съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие на Община Неделино за периода **2019 – 2023 година**.

Приоритети за постигане на стратегическите цели:

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

3.ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

3.1 Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:

3.1.1.Законосъобразност:

Общинският съвет и Кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

3.1.2.Защита на обществения интерес:

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес.Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

3.1.3.Публичност:

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

3.1.4.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.

3.1.5.Състезателност при разпореждането:

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

3.1.6.Етапи на управлението на общинската собственост като процес:

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

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

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

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

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

Процесът за идентификация на общинската собственост започва през 1996 година.Работата по окончателното разделяне на „обществената собственост" между държавата и общините ще продължи и през следващите години. Липсата на кадастралната карта на гр.Неделино в известен смисъл утежни процеса по изясняване на собствеността и актуване на имотите – общинска собственост.

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

5.1. Незастроени терени

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

администрация, значителен кадрови, финансов и административен капацитет.

5.1.2. Анализ на състоянието:

Преобладаващият брой имоти в селата е с площ под 1000 кв. м. и са предвидени предимно за жилищно застрояване. По-голямата част от незастроените имоти на територията на Общината, отредени предимно за ниско и средноетажно застрояване са сравнително малки, понякога обременени със съсобственост и комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, малка част от тях имат сериозен инвестиционен потенциал.

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

Силни страни:

- Опростяване процедурата по съставяне АОС, съгласно измененията в ЗОС;
- Увеличаване на общинската собственост чрез проучване и идентификация на нови имоти;

Слаби страни:

- Неприключил процес по установяване на общинската собственост;
- Забавяне процеса на актуване поради неточности в кадастралния план;
- Липса на инвестиционен интерес;

Възможности:

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

5.2. Застроени нежилищни имоти

5.2.1. Общи (принципни) констатации:

След приемане на Закона за приватизация на държавните и общински предприятия (отм.) и Закона за приватизация и следприватизационен контрол, много застроени имоти станаха предмет на разпоредителни сделки. Продажбата на най-атрактивните обекти осигури значителен, но еднократен приход в общинския бюджет.Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, здравни заведения, читалища и други институции. В по-голямата си част кметствата и кметските наместничества по селата се намират в самостоятелни сгради. В сгради, общинска собственост са настанени структури на държавните институции – Общинска служба по „Земеделие“, , „Агенция по заетостта“, „Агенция за социално подпомагане“.

5.2.2. Анализ на състоянието:
Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт и обновяване.
Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в недобро състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради по селата – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др.
Поддръжката, ремонта и охраната на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Като последица от лошото стопанисване, амортизациите се увеличават и те се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена.
Община Неделино е с тенденция да запази сградния си фонд ,като осигурява средства по еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието чрез поддръжка и ремонти.Но при липса на алтернативни методи за ползването и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба.
Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:
Силни страни:
Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди;
Общо добро състояние на използваните сгради.
Слаби страни:
Недобро състояние на част сградите, които не се експлоатират и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
Липса на интерес за наемане и закупуване на свободните сгради;
Възможности:
Оптимизиране процеса на управление;
Осигуряване на средства по еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите.
5.2.3. Изводи
Да се изготвят финансови – икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на правилни решения за разпореждане;
Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост сградите, загубили публичните си функции, с цел дългосрочно отдаване под наем, ползване или приватизация;
Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства по европейските фондове.
5.3. Жилищни имоти
Общината не разполага с жилища.
5.4. Земеделски земи и горски фонд
5.4.1. Общи (принципни) констатации:

- Общински поземлен фонд

Общинският поземлен фонд се характеризира с раздробеността и маломерността на имотите. Голяма част от тях са под 2 дка. Общата площ на общинския поземлен фонд е 12 335 дка. и включва 6412 бр. имоти. Земеделската земя е предадена с протоколно решение № 1/23.07.2008г., одобрено със Заповед № 36/28.07.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие" гр. Смолян.

- Община Неделино не притежава общински горски фонд.

5.4.2. Анализ на състоянието:

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

Силни страни:

Интерес към наемане на земеделски земи;

Слаби страни:

Раздробени многобройни маломерни имоти, непригодни за механизирана обработка и стопанисване;

Възможности:

Отдаване под наем, на земи от общинския поземлен фонд;

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1.Стратегически цели:

6.1.1.Главна цел :

ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

6.1.2.ПЪРВА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:

ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА.

6.1.3.ВТОРА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:

ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ.

6.1.4.ТРЕТА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:

ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

6.2.Приоритети за постигане на стратегическите цели:

6.2.1.ПРИОРИТЕТ I: ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;
6.2.2.ПРИОРИТЕТ II: СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

6.3.Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I :

- ✓ Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”
- ✓ Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:
- ✓ Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Неделино;
- ✓ Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- ✓ Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- ✓ Попълване на кадастрални планове и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на общината;
- ✓ Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
- ✓ Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- ✓ Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
- ✓ Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:
- ✓ Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;
- ✓ Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;
- ✓ Оптимизиране на управлението на земеделските земи:
- ✓ Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- ✓ Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;

- ✓ Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

6.4.Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II :

- ✓ Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост".
- ✓ Попълване на съществуващите кадастрални планове и разработване на нови, там където е необходимо;
- ✓ Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;
- ✓ Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.
- ✓ Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:
- ✓ Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- ✓ Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);
- ✓ Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- ✓ Обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- ✓ Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
- ✓ Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

7. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

- Организационни-изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникационните умения;
- Технически- изискващи определени програмни продукти или техника;
- Финансови-изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за

предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.
Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.
Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.
По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията се приема на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 9/09.12.2019г. на Общински съвет – Неделино .