



ОБЩИНА КРУШАРИ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ**

2015-2019г.

*Приета с Решение № 1/5 по Протокол № 1 от 28.01.2016 г.
на Общински съвет с.Крушари*

Местната власт в България все по-често е изправена пред предизвикателства при предоставянето на публични услуги в условията на влошаващ се финансов климат, променящи се демографски тенденции и произтичащите от това нужди от услуги. Нарастващите изисквания към качеството на тези услуги в условията на недостиг на ресурс се превръща в критичен сектор. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най-приоритетните области и нужди.

Управлението на общинската собственост е цялостен и структуриран подход за дългосрочно управление на собствеността като инструмент за ефикасно и ефективно предоставяне на публични услуги.

Управлението на недвижимата собственост е систематичен процес на ценово ефективна поддръжка, доизграждане и експлоатация на физически обекти по време на целият им жизнен цикъл за постигането на целите на организацията.

Разработването на Стратегията за управление на общинската собственост е основано на разбирането, че **общинската собственост е основен капитал, чрез който местната власт осигурява предоставянето на качествени публични услуги**, работи за развитието на територията и осигурява необходимите ресурси в съответствие с нуждите на местното социално-икономическо развитие.

Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифицирането на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди.

Представената стратегия е базирана на събрана и анализирана голяма по обем информация, въз основа на която е изготвена и аналитичната част на Стратегията. Основните насоки в Стратегията са свързани с основния извод – обвързване на планирането и управлението на собствеността с планирането и предоставянето на публични услуги, планирането на капиталовите разходи и общинския бюджет. Подобрата интегрираност на тези процеси води до по-ефективно управление на ресурсите, по-голяма прозрачност и по-ефикасни начини за предоставяне на публични услуги.

При разработването на настоящата Стратегия са приложени следните подходи :

1. Спазване на нормативните изисквания;
2. Използване на възможностите, които законовата рамка предоставя, включително и решения на Общинския съвет за разширяване обхвата от данни, включени в Стратегията.
3. Разширяване на разбирането за управление отвъд минималните изисквания, заложи в нормативната уредба при гарантиране на нейното спазване;
4. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, включително и Техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;
5. Актуализиране на Регистъра на обектите на общинската собственост, позволяващ предоставянето на адекватна информация и възможност за сравнение на основни характеристики, свързани с управлението;
6. Отчитане на законовите изисквания към общината по отношение ефективното управление на общинската собственост – енергийна ефективност, техническа паспортизация на сградите и съоръженията;

7. Въвеждане на критерии за анализ на състоянието на собствеността и ефикасността на управлението;
8. Обвързаност на управлението на собствеността с приоритетите за развитие на общината – анализ на нуждите от общински имоти за определените приоритети и мерки на общинския план за развитие, включително и на необходимата информация за състоянието на общинските имоти с цел използване възможностите за осигуряване безвъзмездно финансиране от фондовете на ЕС;
9. Определяне на стратегическите цели при управление на различните групи общинска собственост – в зависимост от функциите, които собствеността изпълнява (минимизиране на разходите, максимизиране на приходите);
10. Създаване на постоянен инструмент за наблюдение на състоянието на собствеността за нуждите на ефективното управление – регистър, съдържащ основните характеристики, описващи състоянието, включително за наблюдение и оценка изпълнението на годишния план за изпълнението на Стратегията.

ВИЗИЯ

Оптимизиране използването на собствеността за осигуряване на по-добри услуги и повишаване на приходите.

Обхват на Стратегията

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост обхваща целия обем на недвижимата общинска собственост, включително публичната и частната общинска собственост.

Период на действие на Стратегията

Стратегията обхваща период от 4 (четири) години - 2015-2019г.

Предмет на Стратегията

Да се определят целите и приоритетите, осигуряващи подобряване на процеса на взимане на решенията, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Цели на стратегията

- Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинската собственост с настоящите и бъдещите нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- Съществено намаляване на разходите за поддържане на общинската собственост;
- Определяне на нужните ресурси за ефективно управление на собствеността по отношение на финанси, административен капацитет и разпределение на функциите по управлението;

I. Администриране и информационно осигуряване на дейностите по управление на общинската собственост.

Функциите и задачите по Закона за общинската собственост се изпълняват от експерти от общинска администрация – Крушари. Дейността им се подпомага логистично от кметовете и кметските наместници от населените места от общината. Звената, занимаващи се с териториално-селищно устройство, общински финанси, както и ръководителите на звената, които планират и развиват основни публични услуги като образование, социални услуги, културни институции и др., имат подпомагаща роля по отношение администрирането и информационното осигуряване на дейностите по управление на общинската собственост.

1. Дирекция „Регионално развитие и хуманитарни дейности“ чрез експерти „Общинска собственост“ в Общинска администрация Крушари :

- Събира и поддържа информация, осигуряваща възможност за измерване и следене на необходимите показатели за състоянието и използването на общинската собственост.

- Отговаря за обмена на информация по отношение състоянието и разпореждането с общинската собственост между звената в рамките на администрацията, с Общински съвет – Крушари, представителите на местната власт по населени места, ръководителите на звената, предоставящи публични услуги в сферата на образованието, културата, социалните услуги и др.

- Осъществява връзка между управлението на собствеността и изпълнението на стратегическите документи на управлението, насочени към постигане на определен обхват, вид и качество на публичните услуги;.

- Осъществява наблюдение по изпълнените на Стратегията за управление на общинската собственост и годишните планове за управление и разпореждане с общинска собственост.

За изпълнение на посочените задължение не е необходимо осигуряване на допълнителен финансов ресурс.

2. Дирекция АПИО ФБ в ОА Крушари :

- Осигурява информация на кметовете и кметските наместници, както и на ръководителите на съответните звена на общинска издръжка за направените разходи по поддръжката на сградния фонд в т.ч. ел.енергия, горива, вода, материали, основни и/или текущи ремонти, застраховки и др. Информацията се изготвя и предоставя на дирекция РРХД ежемесечно.

- Извършва оценка на ефективността и ефикасността на използването на собствеността чрез анализ на определените в стратегията индикатори и съставните им показатели, включително финансовите резултати от управлението на собствеността;

3. Кметове и кметски наместници от община Крушари :

- Изготвят годишни доклади за състоянието на общинската собственост на територията на съответното кметство, с изключение на обекти от общинската собственост, за които има сключени договори за стопанисване и управление. Докладите се предоставят на кмета на община Крушари ежегодно в срок до 1 декември на съответната година.

4. Ръководители на звена – делегирани държавни дейности, местни дейности - изготвят годишни доклади за състоянието на ползваната общинска собственост. Докладите се предоставят на кмета на община Крушари ежегодно в срок до 1 декември на съответната година.

Контрол – Кметът на община Крушари и Общинския съвет осъществяват контрол върху ефективното и ефикасното използване на всички видове общинска собственост.

Класификацията на общинските имоти се извършва по техните функции :

- **Имоти, свързани с осигуряване на функциите по управлението** – общинска администрация, кметства;
- **Имоти, свързани с делегирани държавни дейности** – училища, детски градини, Защитено жилище, Дом за стари хора, Център за социална рехабилитация и интеграция
- **Имоти, свързани с осъществяване на местни дейности** – Домашен социален патронаж, Клубове на пенсионера, стадион
- **Имоти, свързани със задоволяването на други местни потребности** – лекарски практики, здравни кабинети;

Сравнение между приходи и разходи по управлението на общинската собственост в лева за последните 4 години
2012г. приходи – 178 103 лв. разходи - 203 247 лв.
2013г. приходи – 268 587 лв. разходи - 229 818 лв.
2014г. приходи - 274 000 лв. разходи - 128 721 лв.
2015г. приходи – 480 954 лв. разходи - 140 425 лв.

Брой договори продажба 2012-2015г.

	2012	2013	2014	2015
земя	5	6	4	6
сгради	1	3	1	1
друго	2	3	4	3

Брой договори наем 2012-2015г.

	2012-2015
Земя-в т.ч. зем.земя,пасища,пътища, торище,др.селскост.територи,лозя, дворни места и др.	420
Сгради-наем имущество	68
Безвъзмездно ползване на сгради	19
Безвъзмездно управление на сгради	4
Безвъзмездно ползване на зем.земя	7
Безвъзмездно ползване на лек автомобил (полиция)	1
Безвъзмездно прехвърляне на право на управление (ЦДГ Дяково)	1
Наем орехови дървета	8
Аренда за създаване и отглеждане на орехови насаждения	2
Право на прокарване	2

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ 1

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

Мярка 1.1. Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост.

Дейност 1.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

Дейност 1.1.2. Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Крушари;

Дейност 1.1.3. Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;

Дейност 1.1.4. Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;

Дейност 1.1.5. Изготвяне на регистър на всички сгради – общинска собственост, които да бъдат предложени за продажба на потенциални инвеститори.

Мярка 1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

Дейност 1.2.1. Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

Дейност 1.2.2. Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

Мярка 1.3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, мери и пасища и др.:

Дейност 1.3.1. Сключване на договори за управление на земи от ОПФ, мери и пасища;

Дейност 1.3.2. Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;

Дейност 1.3.3. Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;

Дейност 1.3.5. Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

Дейност 1.3.6. Повишаване на административния капацитет за управление на общинската собственост.

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ 2

ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ

Мярка 2.1. Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост.

Дейност 2.1.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост:

Дейност 2.1.2. Разработване на нови кадастрални планове и карти.

Дейност 2.1.3. Проучване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;

Дейност 2.1.4. Възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

Мярка 2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

Дейност 2.2.1. Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;

Дейност 2.2.2. 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);

Дейност 2.2.3. Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;

Дейност 2.2.4. Енергийно обследване на всички общински сгради, подлежащо на такова по реда и условията на ЗЕЕ и ЗУТ;

Дейност 2.2.5. Санирание и модернизирание на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

Дейност 2.2.6. Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

Дейност 2.2.7 Предприемане на процедури по събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти;

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ 3

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

РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

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

Анализирайки състоянието на общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

Слаби страни	Силни страни	Възможности
Лошо състояние на част от обектите и недостиг на бюджетни средства за поддръжка и опазване на собствеността	Наличие на достатъчно общински обекти; Задоволеност откъм сграден фонд, земеделска земя, пасища и мери;	Оптимизиране на процеса за управление на имотите – общинска собственост
Наличие на обекти, към които липсва интерес за наемане или ползване	Наличие на достатъчно общински обекти; Задоволеност откъм сграден фонд, земеделска земя, пасища и мери;	Мерки за стимулиране на интереса на инвеститорите и ползвателите; Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските сгради.
Риск от намаляване на приходите от отдаване под наем или възмездно	Възможност за влагане на средства за подобряване състоянието на	Административни мерки за подобряване на

право на ползване, поради отказ на наемателите или ползвателите	собствеността;	бизнес средата;
Липса на финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на обектите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане.	Наличие на административен капацитет, който да изготви финансово-икономически анализ на общинската собственост и осъществи наблюдение по процесите на ефективно управление на собствеността.	Сформиране на екип от общински експерти за изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на обектите и очакваните приходи. Актуализиране на годишната програма за управление на собствеността с цел продажба или дългосрочно отдаване под наем на имоти, които генерират загуби за Общинския бюджет.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2015-2019 година на Общински съвет – Крушари.

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.