

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2015 – 2019 ГОДИНА

I. Въведение

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Алфатар за периода 2015 - 2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в средносрочен план.

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 от изискванията на нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, така също и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите - общинска собственост.

Разработване на **годишни програми** за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост, съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, което е свързано с разработването на проектите за бюджет на Общината за всяка година до периода на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни и международни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

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

Предварително определените цели и приоритети, както и 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 намалят възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

Съгласно Чл. 8, ал. 10 от ЗОС, Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по Чл.8, ал.2 от същия закон, и се публикуват и на интернет страницата на Общината.

II. Общи положения, правна регламентация

Общината е основна административно - териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи, да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея; образованието; здравеопазването; културата; благоустрояването и комуналните дейности; социалните услуги; опазването на околната среда и рационалното използване на природните

ресурси; поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници; развитието на спорта, отдиha и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост, което е регламентирано от нормативната уредба на Република България и от Наредбите, приети от Общинския съвет. Някои от основните нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост - държавна и общинска собственост, са:

- Конституция;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за собствеността;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за устройство на територията;

Търговски закон и др. Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Алфатар наредби:

1. Наредба №1 за опазване на обществения ред и поддържане на чистота;
2. Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост в Община Алфатар;
3. Наредба за отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд и полски пътища на територията на Община Алфатар;
4. Наредба за стопанисване, управление и спазване на договорните задължения, на земеделските имоти от общински фонд „Пасища и мери”;
5. Наредба за търговската дейност на територията на Община Алфатар.
6. Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Алфатар;
7. Наредба за външната рекламна дейност на територията на Община Алфатар;

Правният статут на общинската собственост е заложен в основния закон на страната Конституцията на Република България (1991г.), която го регламентира и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Законът за общинската собственост (ЗОС), влязъл в сила от 01.06.1996 г., определи режима на имотите, общинска собственост, и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост.

Прилагането на двата правни акта срещна трудности, свързани с разграничаване на собствеността, като съгласно изискванията на нормативната уредба, променени няколкократно през годините, се изисква общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на деактуването.

Всичко това сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Извършваните промени в Закона за общинската собственост са опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега.

Редът за придобиване правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на Кмета на Общината и на кметовете на кметства и кметските наместници се определят с наредба на Общинския съвет, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. От своя страна общинската собственост е видово диференцирана, като публична и частна.

Имотите, публична общинска собственост, са групирани в три категории:

Имоти и вещи, определени със закон;

Имоти, 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.

Всички останали движими и недвижими вещи на Общината, от вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС).

Имоти и вещи - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго. Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез:

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост, в обект - частна общинска собственост и обратно по ред, определен в ЗОС.

За имотите публична и частна общинска собственост се съставят актове за общинска собственост които се отразяват в съответни регистри. Регистрите са общодостъпни и всяко физическо и юридическо лице може да иска справка по тях. Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост. Правото на собственост на Общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин.

III. Обхват, предмет и структура на стратегията

Обхват:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015-2019 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти - частна общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите - публична общинска собственост, представляващи детски заведения,

училища, и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

- имотите и вещите - публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади и други обществени територии).

Предмет: Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с имотите - общинска собственост.

Структура на стратегията: Стратегията включва следните основни раздели, съгласно Чл.8 (8) от ЗОС:

1. Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

2. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

Нужди на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;

IV. Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, разпореждане с имоти - общинска собственост

A. Основни цели

1. Идентифициране на пълния обем общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост, като такава, бе регламентирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяването и актуването ѝ се удължи във времето. Допълнително на Общината бяха определени земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ.

Пълното идентифициране на целия обем общинска собственост е основна предпоставка за взимане на ефективни решения по рационалното управление и разпореждане с нея, което прави тази цел безспорно първостепенна.

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

Постигането на тази цел осигурява необходимата ефикасност в работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, защото създава реалните условия за изпълнение на задълженията по основното им предназначение - предоставяне на ефективни обществени услуги.

3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост в 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.

4. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Подходът, следва да е балансиран между нуждите на Общината, в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план, и необходимостта от извършване на разходи по

поддръжката, охраната и управлението на собствеността, в нейното разнообразие, отчитайки същевременно тенденциите в развитието на пазара.

Разпореждането с общинско имущество, като краен резултат, трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

5. Оптимизиране на общинската инфраструктура.

Целта е възстановяване и подобряване на съществуващата, с паралелно разширяване, чрез изграждане на нова, инфраструктура във всички населени места в Общината.

6. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, чрез подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в максимален обем, структура и при добро управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

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

1. Законосъобразност.

Общинският съвет, Кметът на Общината и кметовете на кметства и кметските наместници 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.

2. Приоритетност 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. Публичност.

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

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 при управление и разпореждане с общинско имущество.

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 .

В. Приоритети.

1. Разработване на годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Алфатар за съответната година, да съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за едногодишен период и да включва, като основни елементи, съгласно чл.8 (9) от ЗОС:

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

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;

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;

описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
други данни, определени от Общинския съвет.

2. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинската собственост.

3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура - пътища и водопроводна мрежа.

4. Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти общинска собственост.

5. Привличане на значителни средства от европейските програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост.

V. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, имоти - публична общинска собственост. Анализ на състоянието на видовете имоти общинска собственост. Конкретни политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, целите и задачите, адресирани към всяка от тях, да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Алфатар към 31.12.2015 г. има съставени **общо 1047 акта** за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия и на друго основание са 277 акта.

Структурирана по вид и предназначение на основната част от имотите, общинската собственост е описана в таблицата:

№ по ред	Вид на имота	Общ брой актове	Публична	Частна
1	Незастроени имоти	223	-	223
2	Застроени имоти	67	16	51
3	Училищни сгради	3	3	-
4	Читалища	6	4	2
5	Административни сгради	8	6	2
6	Здравно заведение	2	-	2
7	Детски градини	4	2	2
8	Спортни имоти	5	4	1
9	Гробищен парк	3	3	-

10	Парк, алеи и територии за озеленяване	5	5	-
11	Водни обекти	4	4	-
12	Водоем	1	1	-
13	Пасища, мери	136	110	26
14	Сметища	7	7	-
15	Дере	1	1	-
16	Земеделски земи	128	3	125
17	Гора в земеделска земя	14	-	14
18	Изоставена територия на трайно насаждение	36	-	36
19	Залесителен пояс	4	-	4
20	Улици	24	24	-
21	Мост	1	1	-
22	Други	80	40	40
23	Деактувани	271	43	228
	ОБЩО	1047	277	770

1. Незастроени терени.

Ограничения в управлението и разпореждането, поставя и фактът, че на територията на Община Алфатар, незастроените общински имоти в регулацията, са маломерни и затова населението не проявява интерес за закупуване.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет за реализация на значими инфраструктурни проекти.

Читалищната дейност се осъществява чрез съществуващите на територията на общината 8 бр. читалища. Дейността им е насочена предимно към информационно-библиотечно обслужване - книгозаемане и към културно-масова дейност, чрез формите на художествената самодейност. За своята дейност читалищата ползват безвъзмездно сгради, публична и частна общинска собственост. Повечето от тях имат нужда от обновяване и подобряване на енергийната им ефективност.

В четири общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Дирекция за "Социално подпомагане" гр. София, Общинска служба "Земеделие" гр. Алфатар и Дирекция "Регионална служба по заетостта" гр. Дулово, „ОД на МВР” гр. Силистра, които по закон не заплащат наеми. Два бр. клубове са предоставени на политически партии по реда на Закона за политическите партии.

Приходите към 31.12.2015 год. са на обща стойност 75 616 лв. за отдаване под наем на имущество, наем на зем. Земи и пасища и мери, и пътища, сгради и наем на водоеми.

Регистрира се продължителна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на Общината. Търгове се обявяват при наличие на заявен интерес към определен обект.

Водеща причина за това положение е лошото състояние, в което се намират голяма част от помещенията. Някои от обектите се нуждаят от извършването на значителни ремонти. Поради наличието на значително физическо и морално износване на не малка част от обектите - сгради отчетеното трайно намаляване на търсенето им в близките години, е основателно да се очаква относително намаляване на приходите в общинския бюджет от тази дейност.

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

- Лошо състояние на част от обектите и недостиг на бюджетни средства за поддръжка и опазване на собствеността ;
- Наличие на обекти, към които липсва интерес за наемане или ползване ;
- Риск от намаляване на приходите от отдаване под наем или възмездно право на ползване, поради отказ на наемателите или ползвателите ;

Плюсове и възможности

- Оптимизиране на процеса за управление на имотите ;
- Мерки за стимулиране интереса на инвеститорите и ползвателите ;
- Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските сгради.

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

- Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на обектите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане;
- Да се кандидатства по програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;

3. Земеделски земи

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г., на Община Алфатар са възстановени 1 881.04 дка. земеделски земи. От тях към 31.12. 2015 год. под наем са отдадени дка и са сключени договори за аренди -- бр. и -- бр. дългосрочни наемни договори.

Съгласно разпоредбата на чл.19 ал. 2 от ЗСПЗЗ общината получи с протоколно решение по чл. 45в, ал. 5 от ППЗСПЗЗ право на собственост върху земеделски земи в размер на 2 240.004 дка., останали след възстановяване на правата на собствениците по картата за възстановена собственост, и за същите продължава процедура по съставяне на актове за общинска собственост. През 2015г. са съставени 161 актове за земеделски земи в това число пасища и мери.

Към 31.12. 2015 год. са отдадени под наем земеделски земи на площ от 602, 621дка. и са сключени 44 бр. договора за наем, отдадени са също така под наем и общински пътища на площ от 735,853 дка. и са сключени 37 бр. договора за наем.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно ЗСПЗЗ, собствеността върху мерите и пасищата е публична и същите могат да се отдават под наем или аренда на лица, които отглеждат пасищни животни или поемат задължението да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

Пасищата мери, в това число пасищата с храсти на територията на Община Алфатар са общо 11 256,607 дка.

През 2015 година има сключени 14 бр. договора за наем на общински мери и пасища на площ от 3 456,500 дка. Структурата на земеделските земи общинска собственост по населени места, по размер на имотите и начина на ползване е посочена в Таблицата:

№ по ред	Населено място	Земеделска земя /дка/	Начин на трайно ползване			Земи по чл.19 /дка/
			Ниви	Пасища, мери	Изоставени трайни насаждения	
1.	Алфатар	7 394,016	467,921	6 448,722	477,373	888,265
2.	Алеково	1118,580	96,102	982,075	40,403	120,667
3.	Бистра	414,283	3,749	410,534	–	68,356
4.	Чуковец	1188,712	57,224	868,787	262,701	140,129
5.	Цар Асен	1639,895	49,021	1397,536	193,338	100,689
6.	Кутловица	1300,486	94,578	1172,292	33,616	-
7.	Васил Левски	1273,993	–	818,423	455,570	562,898
8.	Общо:	14 329,965	768,595	12098,369	1463,001	1881,004

Бъдещата политика на Общината следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените ѝ земеделски земи чрез договор за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Но използвайки законодателните възможности, общината следва:

- да отдава под наем или аренда земите от общинския поземлен фонд, с което ефективно ще управлява собствеността си и ще формира собствени приходи;

- да направи необходимото с цел ефективно използване на обработваемите земеделски земи и усвояване на продължително неизползваните такива.

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост, се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление и разпореждане с имотите -общинската собственост и бюджета на Община Алфатар .

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Алфатар, следва да се запази механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Алфатар, следва да се търсят чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

4. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

1. Основни принципи при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общински активи;
 - Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление;
 - Стриктно спазване на законовите и подзаконовни нормативни актове;
 - Максимална ефективност и целесъобразност и гарантиране на обществения интерес;
 - Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на дадена сделка;
- Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;
- Активно използване на европейските фондове.

2. Основни цели на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите - имоти, общинска собственост.

Специфична цел 2: Подобряване на състоянието и модернизация на обектите, общинска собственост.

Специфична цел 3: Увеличаване на имотите, общинска собственост.

Специфична цел 4: Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти.

ПРИОРИТЕТИ:

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

Приоритет 2: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна и канализационната мрежа, екология.

Приоритет 3: Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 4: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отбиха.

Приоритет 5: Разработване и внедряване на интегриран модел за управление на общинската собственост.

1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане

1.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

1.2. 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 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;

1.3. 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.

2. Мерки и дейности

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

2.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;

- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени.

2.2. Ефективно управление и развитие на застроените нежилищни имоти 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 изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;

- 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 ползване;

- намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

- ремонт на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки.

- ремонт на съществуващите физкултурни салони на общински училища.

2.3. Развитие и модернизация на инфраструктурата

- Ремонт и текущо поддържане на общинската пътна мрежа

- Основен ремонт на пътната настилка

- Подобряване на състояние на водопреносната и канализационна мрежа

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година -2016, 2017, 2018 и 2019 г.

*Настоящата стратегия е приета с Решение № 43 по протокол №004/
25.01.2016 година на Общинския съвет – Алфатар.*