С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА

СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА РУЕН

ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2023 ГОДИНА

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията и на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и определя политиката на общината за развитие на общинската собственост.

Като един основен инструмент за насърчаване на общинското и регионално развитие, ефективното управление на общинската недвижима собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие. Настоящата стратегия обхваща периода 2020 – 2023 година.

Общинската стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при нейното изпълнение и възможност за допълване в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба в страната.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВНА РАМКА

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:

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

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Конституцията на Република България от 1991 г., прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

С приемането на Закона за общинска собственост (ЗОС) през 1996 година, стартира развитието на имуществено – финансовите основи на местното самоуправление и децентрализацията по отношение на общинската собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинският съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти – публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Със промяна в Закона за собствеността, давността за придобиване на държавни и общински имоти, бе спряна. Този мораториум е до 31 декември 2022 г. След 2022 г. по давност ще могат да се придобиват общински имоти частна общинска собственост и за тях да претендират и лицата, които са ги владели, освен ако законодателя не удължи наложения мораториум.

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат разпоредбите на Закона за общинската собстеност,общите разпоредби за собствеността и др. закони.

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

- ✓ продажба на имоти или на идеални части от тях;
- ✓ замяна на имоти или на идеални части от тях и на вещни права върху тях;
- ✓ учредяване на ограничени вещни права.
- ✓ делба;
- ✓ дарение;
- ✓ сделки по чл. 15 и чл. 17 от Закона за устройство на територията;
- ✓ премахване на сгради, постройки, съоръжения;
- ✓ по друг начин, определен в закон.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване по реда на Закона за общинската собственост, приет през 1996 г.

До приемането му актуването на общинската собственост се извършваше съобразно ПМС № 111 / 1992 г. след отписване по реда на тогава действащата Наредба за държавните имоти.

Днес процесът на съставяне на акт за публична или частна общинска собственост се извършва съобразно издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието наредба за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот – общинска собственост, и на регистрите, предвидени в ЗОС, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхранението им.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти по закон са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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

Управлението на общинската собственост е процес от редица логически последователни фази (процедури), свързани с инвентаризация и оценка на собствеността, анализа на пазара, формулиране, разработване и изпълнение на управленска стратегия.

Управлението на общинската собственост в много голяма степен е поставено в зависимост и е регламентирано нормативно с редица закони, най – подробно от Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), закона за устройство на територията (ЗУТ) и пр. Това поставя известни правни ограничения при вземането на решения и предприемането на действия от страна на управленските общински органи. Тези ограничения обаче са неизбежни, тъй като те са продиктувани от спецификата на общинските активи, а именно, че независимо от това, дали те са публична или частна общинска собственост, тя трябва да служи в интерес на гражданите от общината, в съответствие с основният принцип, прокламиран от Закона за общинската собственост.

Независимо от нормативните положения и ограниченията, при управлението на общинската собственост, общинските управленски органи не са лишени от възможности, в рамките на закона, да проявят управленски умения, професионализъм и гъвкавост при вземането на рационални стратегически и оперативни решения при реализиране на успешни инициативи и политики.

II. ЦЕЛ НА ДОКУМЕНТА

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1 Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината, както и да се посочат най – важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

1.2. Очертаване на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване, управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2023 година.

2. Структура на стратегията

2. Идентифициране на обема собственост;

3. Анализ на обемът и състоянието на общинската собственост към момента, включително:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

4. Основни принципи, цели и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;

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

6. Политики и конкретни задачи.

7. Нужди на общината от нови имоти и способи за тяхното придобиване;

8. Други данни, определени от общински съвет.

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

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

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 23 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на различни звена от Общинска администрация Руен.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Руен към 01.11.2011 г. са били съставени 1370 акта за общинска собственост. От съставените актове, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовите книги на общинските имоти, Община Руен е била реален собственик на 1052 имота. Към дата 01.01. 2020 год. броят на съставените актове вече е 5868, а Община Руен е реален собственик на 5265 броя. Налице е безспорен интензитет на актуване на имоти – общинска собственост, правопропорционален на интереса от най-вече физически лица към имотите на общината с цел реализиране на инвестиционни намерения.

Цялата тази общинска собственост е ресурс за общината и при правилното нейно управление, може да се задоволяват както обществените интереси на населението, така и да се повишават собствените приходи в общинския бюджет, необходими за осъществяване на социалните дейности като култура, образование, спорт и др.

1. ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентифициране на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения и др.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване и отписване от актовите книги на държавните имоти.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост са трудни за идентифициране, поради факта, че в течение на времето многократно са съставяни актове за едни и същи имоти, най- вече в населени места без одобрени регулационни и кадастрални планове. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет, не на последно място и значителен финансов ресурс.

В Община Руен към настоящият момент има около 300 бр. поземлени имоти за които е учредено право на строеж на физически лица, част от които все още са държавна собственост, но попадат в хипотезата на §42 от ПЗРЗОС, т.е. тепърва ще се направят постъпки за деактуването им. Реално тези имоти не се ползват от Общината като собственик и тя не генерира доходи от тази своя собственост. Преобретателите на правата ползват имотите и съобразно Закона за местни данъци и такси заплащат дължимите данъци и такси като ползватели. Носителите на ограниченото вещно право имат възможност да закупят недвижимите имоти, в които са построили законни сгради на цена, определена от независим оценител. Ако се позовем на тази цена, финансовият потенциал на общината да получи собствени приходи от тази собственост възлиза на около 800 000 лв . Налага се извода, че е резонно общината да се разпореди с тези имоти и реализира собствени приходи от продажбата им.

Към настоящия момент Община Руен е собственик на сгради и части от сгради – частна общинска собственост /ЧОС/.

Сградният фонд на Община Руен включва:

- сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища;

- всички обществено значими сгради на територията на общината;
- помещения в сгради;
- апартаменти и общежития;
- други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- териториални структури на държавни и общински институции
- юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Забелязва се трайна липса на интерес за наемане към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи площи. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена;
- могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

Към настоящия момент Община Руен има сключени общо 87 действащи договора за отдаване под наем по отношение на имоти – общинска собственост, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1	**Отдаване под наем на терени**	**21**
2	**Отдаване под наем на помещения**	**45**
3.	**отдаване под наем на жилища**	**11**
	Общо:	**77**

Началните наемни цени се определят съгласно наемни цени, определени от Общински съвет – Руен през 2006 год.

Към настоящия момент пазарния потенциал на свободните имоти на този вид собственост съвсем не е изчерпан, поради което внимателно и балансирано следва да се подхожда по отношение на действията на разпореждане с тях. Някои имоти са със скрит потенциал, който може да бъде проявен само при наличие на интерес.

Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. През последните четири години не се забелязва намаляване на инвестиционният интерес към общински недвижими имоти и приходите от продажба чрез публични търгове са почти постоянна величина.

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно – технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.
- прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;
- част от имотите, публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но те са с голямо значение за нормалното функциониране на общината. Това са пътищата, улиците, площадите, съоръженията за укрепване на бреговете на реки и дерета и др.
- осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се ускорят и увеличат постъпките пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- да се стартира практика чрез публично – частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост и възможностите за финансиране по европейските структурни фондове;
- 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

2. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

- Общинския поземлен фонд, собственост на Община Руен, съгласно предоставени данни от Общинска служба земеделие и гори Руен, към 01.01.2020 год. е 81 310 дка, 12 672 броя имоти.

Към момента от Община Руен не е правен оглед на имотите от ОПФ. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- Оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- изготвяне на удостоверение за характеристика на земеделска земя;
- данъчна оценка.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. по ред причини административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища, мери,
- полски пътища
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост и Закона за собствеността и ползването на земеделските земи в следните случаи:

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б по Закона за насърчаване на инвестициите;

3. жилищно застрояване и включването им в границите на урбанизирана територия съгласно устройствен план на населеното място;

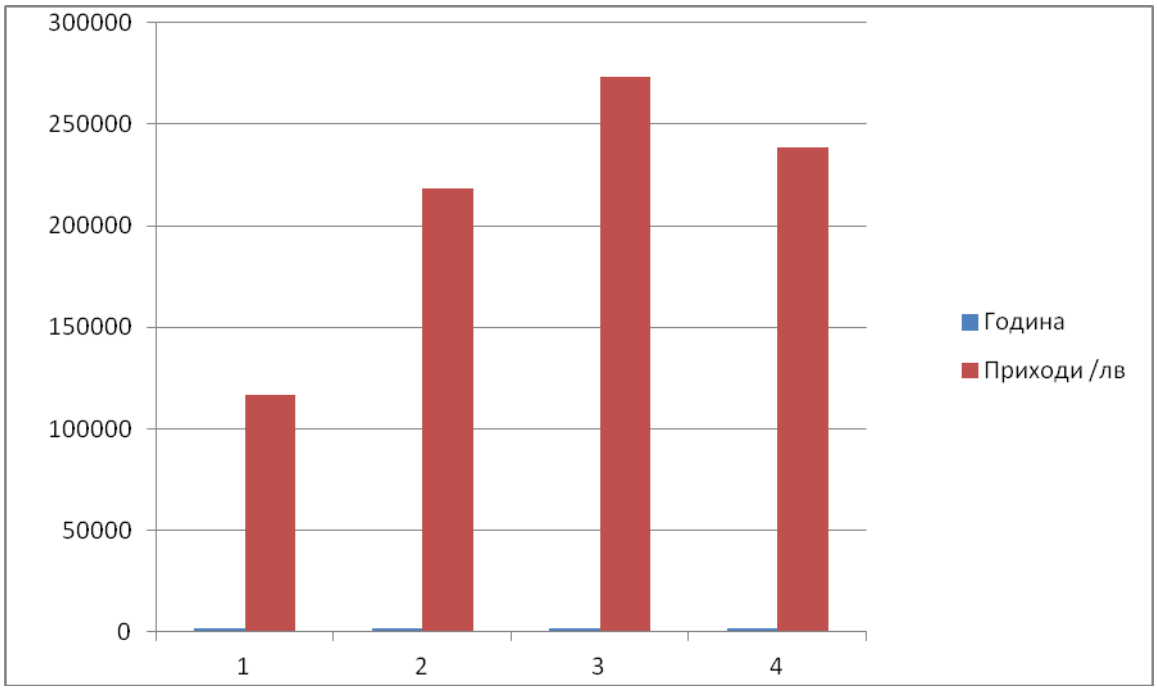
4. инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

За имотите от общинския поземлен фонд, благодарение на стартираната мащабна процедура през последните 8 години, в изпълнение на Стратегията за 2011-2015 и 2016-2020 бяха съставени множество актове за общинска собственост, като процедурата по актуване на всички имоти се извършва ежедневно. При добро стечение на обстоятелствата, до приключване на този стратегически период -2020-2023, би следвало всички имоти да бъдат актувани и осчетоводени.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредби на Общинския съвет – Руен и конкретни решения в тази връзка на Общински съвет –Руен.

Изключителен ръст се наблюдава при регистрираните инвестиционни намерения от страна на физически и юридически лица за наемане и арендуване на земи от ОПФ. Сключените договори за отдаване под наем или аренда на имоти от ОПФ са общо 358 бр. Впечатление прави и долната справка, отразяваща растежа в реализираните приходи от наемни постъпления:

Година	Приходи /лв
2016	116493,55
2017	218514,00
2018	273219,00
2019	238389,91



Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, с цел обособяване на урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се повиши административния капацитет на Община Руен за управление на земеделските земи.
-

Анализ на силните и слабите страни, възможностите и заплахите. / SWOT / анализ

SWOT-анализа е инструмент за проверка на план/ стратегия. Неговата роля е да определи и анализира **с**илните и **с**лабите страни при управлението на общинската собственост, както и възможностите и **з**аплахите, които се откриват от информацията, която е събрана. След като това е направено, SWOT анализът определя дали събраната информация показва, че нещо може да подпомогне постигането на поставените цели или показва някаква пречка, която трябва да се преодолее или минимизира, за да се постигнат желаните резултати.

SWOT-анализа позволява по-точно формулиране на приоритетите и целите за управление на общинската собственост, както и периодична оценка нейното състояние и предприемане на мерки за подобряването му. В настоящата стратегия този анализ с цел тя да бъде съобразена с максимален брой вътрешни и външни фактори, да максимизира потенциала на силните страни и на възможностите и минимизира и дори неутрализира въздействието на слабите страни и заплахите.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
1. Наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко разпореждане на общинския съвет и кмета на общината	1. Лошо поддържан и изхабен общински сграден фонд;
2. Възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на	2. Наличие на много на брой общински земеделски недвижими имоти на територията на цялата

общината - продажби, рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя	община, които не се използват ефективно, и дори голяма част изобщо не се използват;
3. Създадена и функционираща информационна система;	3. Неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
4. Непрекъснато оптимизиране процеса на управление;	4. Недостатъчен кадрови и технически потенциал;
5. Инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;	5. Липса на одобрени кадастрални карти и регулационни планове за част от територията на Община Руен, спомагащи за идентифициране и актуване на общинските имоти;
6. Усъвършенствана и усъвършенстваща се вътрешнонормативна уредба в областта на общинската собственост – ясни правила за търгове и конкурси при разпореждане и предоставяне под наем на общинска собственост;	6.Недостатъчен собствен финансов ресурс за ремонт, подновяване и модернизация на общинските сгради;
7.Създадена система обвързваща задълженията на физически и юридически лица към общината с предоставяните административни услуги на същите	7.Недостатъчна събираемост на задължения от страна на физически и юридически лица по сключени договори за наем
8.Въвеждане регистрация на всички договори за отдаване под наем	8.Изоставени и необработваеми зем. земи
9.Публичност и достъпност на регистрите за общинска собственост	9.Необходимост от промяна на предназначението или начина на трайно ползване тези земеделски земи, които имат инвестиционен потенциал;
10.Висок интерес от физически и юридически лица за отдаване на земеделските земи под наем или аренда;	10.Наличие на актувани като общински недвижими имоти бивша държавна собственост, но в същите не са реализирани предвидените мероприятия по РЗП;
	11.Недостъчна систематизирана архивна въоръженост на общината, относно произхода на общинските недвижими имоти;

ВЪЗМОЖНОСТИ	**ЗАПЛАХИ**
1. Увеличаване благосъстоянието на общината чрез инструменти за	1. Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане с

повишаване коефициента на полезност за общинските земи	общинска собственост;
2. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване, обследване и актуване на нови имоти;	2. Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
3. Съставяне на АОС за земеделските земи	3. Недостатъчна информация за годните за арендуване земи
4. Използване на финансовите инструменти на ЕС за подобряване състоянието на общинските имоти	4. Забавяне и дори стопиране на процесите на управление и разпореждане с общинско имущество, в резултат на неточна и непълна информация в кадастралните карти, кадастралните регистри и регулационните планове
5. Ежегодно в бюджета на общината да се предвиждат средства за ремонт и поддръжка на общинска собственост	5. Лошо състояние и необходимост от ремонт на част от сградния фонд.
6. Прекратяване на съсобствеността на общински имоти чрез възможните законови способи	6. Обществено неразбиране на основният принцип на законосъобразност при управление и разпореждане с общинска собственост
7. Адекватен отговор на високия интерес за отдаване на имоти от ОПФ под наем или аренда	7. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери и др.) ;
8.Осигурени всички технически и съвременни методи за работа в общинската администрация	8. Недостиг на кадри

V. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост

Ефективното управление на общинската собственост да се осъществява при спазване на следващите определени принципи. По този начин ще се

гарантира постигане на поставените цели, насочени към устойчиво развитие на общинската собственост.

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници да действат в рамките на определените си правомощия, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

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

Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване и разпореждане с общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети.

Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на своите правомощия по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите на местното общинско самоуправление, са задължени приоритетно да 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.

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, прозрачност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона. Същите са задължени да осигурят възможно по – широка информираност, публичност и прозрачност при осъществяване процедурите за разпореждане и управление на общинска собственост.

Равнопоставеност и състезателност при разпореждане и управление.

Принципът на равнопоставеност предоставя и гарантира равни условия за стопанска дейност на юридически и физически лица, с цел еднакво третиране на всички разновидности собственост в рамките на териториалната единица, каквато е Община Руен. Разпореждането и управлението с общинско имущество следва да се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

***ВИЗИЯ*:**

Управлението на общинската собственост – законосъобразно, в интерес на гражданите на Община Руен и с грижата на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещо развитие.

2. Основни цели

Всяка стратегическа цел се осъществява чрез определени приоритети. Те представляват дейностите, свързани с реализация на основните насоки на промени. Приоритетите следва да създават синхрон между степента на предоставените управленски и финансови правомощия и отговорностите на

общината, да водят до установяване на адекватни форми на граждански контрол и участие на местната общност във вземането на решения. Целите в стратегията са подчинени на основният принцип *„управлението да се упражнява в интерес на гражданите на общината".*

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЧРЕЗ ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРИВЛИЧАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ, СЪХРАНЯВАНЕ И ОПАЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДОСТИГАНЕ НА МАКСИМАЛНА ФУНКЦИОНАЛНОСТ И ЕФЕКТИВНОСТ

Специфична цел 1: Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Цялостното идентифициране на общинската собственост е основа за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същата, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

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

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

Специфична цел 3: Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управление и стопанисване на общинската собственост.

Увеличаване на собствените приходи чрез нови приходоизточници, деактуване на държавна собственост в полза на Община Руен, оптимизацията на действията по управление на общинската собственост за гарантиране устойчивост в развитието. Общинското имущество да се управлява в интерес на населението на общината и нуждите им, с грижата на добър стопанин, съобразно неговото предназначение.

Специфична цел 4: Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се проследят и тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Специфична цел 5: Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

Специфична цел 6: Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда.

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

3. ОСНОВНИ 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: Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване приходите в общината

Приоритет 3: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна мрежа, екология.

Приоритет 4: Модернизация на съсеществуващия общински сграден фонд и предприемане на действия за изграждане и придобиване на нов такъв за нуждите на населението;

Приоритет 5: Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

Приоритет 6: Широко прилагане на добри практики за публично – частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 7: 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, културата и отдиха.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията обхваща периода от 2020-2023 г. и е изготвена на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.