СТРАТЕГИЯ ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2023 г. – 2027 г.

Общи положения

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Доспат за периода 2023 г.-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от ЗОС. С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението й придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани 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 както от нормативните изисквания, така и от необходимостта за развитие на плановото начало при дейността на общинския съвет и общинската администрация. Стратегията представлява основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост при отчитане на настъпилите промени и необходимостта от очертаване на нови приоритети на развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината,както и при кандидатстване по международни програми и проекти с цел ефективно и рационално управление на общинската собственост.Ефективното управление на собствеността, базирано на планиране, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Изведените цели и приоритети, оповестените намерения на общината
при управлението и разпореждането с общинско имущество внасят прозрачност, последователност и ред и намаляват възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения предоставят информация на гражданите и бизнеса, предизвикват по-широк интерес и съответно водят до увеличаване на приходите от продажби и предоставяне под наем на общинско имущество.Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти – публична и частна общинска собственост и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, методите за по-ефикасно ползване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която не е необходима по отношение на установените нужди. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

Правна регламентация

Съгласно чл. 135 и сл. от Конституцията на Република България общината е основната административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, тя е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Правото на собственост осигурява на общината възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и от осъществяването на стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи,голяма част от които се формират на основата на упражняване на правото на собственост на общината. С §6 и §7 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ от ПЗР са определени обектите - общинска собственост, както и държавните имоти, които преминаха в собственост на общините, а Законът за общинската собственост /1996г./ въвежда основните принципи на управление на общинската собственост , определя имотите и вещите – общинска собственост и урежда придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти и вещи, общинска собственост.

В чл. 2, ал. 1 от ЗОС е определено, че 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.

В съответствие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, при съблюдаване на разпоредбите на действащото законодателство, при точно прилагане на нормативните актове, свързани в различна степен с режима на управление на
имотите – общинска собственост: Конституция на Република България; Закон за собствеността; Закон за държавната собственост; Закон за местното самоуправление и местната администрация; Закон за собствеността и ползване на земеделските земи; Закон за горите; Закон за пътищата; Закон за водите; Закон за физическото възпитание и спорта; Закон за лечебните заведения; Закон за културното наследство; Закон за устройство на територията; Закон за кадастъра и имотния регистър; Търговския закон; Закон за юридическите лица с нестопанска цел; Закон за концесиите; Закон за задълженията и договорите; Закон за общинските бюджети; Закон за местните данъци и такси; Закон за народните читалища и др. съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под
общото ръководство и контрол на общинския съвет. От Общински съвет – Доспат са приети всички изискващи се от ЗОС подзаконови нормативни актове, които се актуализират в съответствие с измененията в законодателството, както и с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от Общинския съвет. С Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се уреждат условията и редът за придобиване на право 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, редът за предоставяне под наем на имоти и части от тях – общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена. Наредбата за условията и реда за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел урежда реда за образуване, преобразуване и прекратяване на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала; участието на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала на други дружества; участието на общината в други търговски дружества; възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за

управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията; правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото. Общинската собственост се управлява в съответствие с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти в Община Доспат, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища, Наредбата за рекламната дейност на територията на община Доспат, Наредбата за изграждане и опазване на зелената система на територията на община Доспат и др.

Имоти – общинска собственост

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- имоти с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно– защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински пазари и гробищни паркове;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи.

За общинските имоти в Община Доспат се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната и частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост. Анализ на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Придобиване на собственост

Община Доспат придобива право на собственост и ограничени вещни права, дарения и завещания съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава Втора от Наредбата по чл.8, ал.2 от същия закон. Община Доспат има възможност да придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет. Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди, се осигурява от кмета на общината в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановения ред. Друг способ за придобиване на

собственост на Общината е принудителното отчуждаване на имоти - собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост. Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Доспат е нормата на чл. 54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство.

Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Анализирайки дейностите по придобиване на собственост от Община Доспат, могат да се направят следните изводи:

- В общинския бюджет не е възможно да се заделят средства за по-мащабна строителна програма;
- По извършване на дейностите за придобиване на собственост е създадена нормативна обезпеченост и добра организация;
- Собствеността върху значителен брой имоти – частна държавна собственост, е безвъзмездно прехвърлена в полза на общината;
- Чрез провеждане на процедури за учредяване на право на строеж се придобива определен процент от изградените обекти;
- Търсят се възможности за придобиване на имоти в собственост чрез участие в европейски инфраструктурни и др. проекти.

Дейности по управление на общинската собственост.

Общинската собственост се управлява в интерес на населението в общината съобразно предназначението и, в съответствие с разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право и задължение на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Доспат управлява своята собственост съгласно нормите, визирани в Закона за общинска собственост, както и в приетите от Общинския съвет подзаконови нормативни актове, основно в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост.

Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване на функциите на местното самоуправление и местната администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, се управляват от кмета на общината, съответно от кмета на кметството или от кметския наместник по местонахождението им. Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне и отдаване под наем, са регламентирани в ЗОС и общинските наредби чрез разписване на съответните процедури при водещото условие за санкция от общинския съвет. Безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, както и предназначени за здравни, културни, образователни, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи – публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Свободни имоти или части от имоти

– публична общинска собственост, могат да се отдават под наем чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 10 години, след решение на общинския съвет, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление. В общинския бюджет се залагат ежегодно средства за ремонт и поддържане на имотите – публична общинска собственост, в добро състояние, въпреки ограничения финансов ресурс.

Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост.

Основният способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, съгласно разпоредбите на ЗОС и приетите от Общинския съвет наредби. С Решение на Общинския съвет нежилищни имоти – частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. По този ред на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, се отдават под наем за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, от кмета на общината без търг или конкурс. Ползването на общински терени за разполагане на временни открити обекти, преместваеми съоръжения и рекламно-информационни елементи се осъществява в съответствие с изискванията на чл. 55, 56 и 57 от ЗУТ, Наредбата за реда и условията за изграждане на временни открити обекти и поставяне на преместваеми съоръжения и Наредбата за рекламната дейност на територията на гр. Доспат. По отношение на управлението на частната общинска собственост следва да се извършат съответните действия за проучване и установяване на имоти, за които не са съставени актове за общинска собственост, идентифициране на свободни терени в гр. Доспат и селата и обособяване на парцели, промяна на регулационните и застроителни планове, предоставяне на цялата налична в общината информация за предстоящите процедури за продажба и отдаване под наем на имоти с цел оптимизиране на процеса на управление.

Управление на земи от общинския поземлен фонд.

Общинска собственост е земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, съгласно чл. 25 от ЗСПЗЗ. Земите от общинския поземлен фонд се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и р-л IV от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на български физически и юридически лица. Земите се отдават под наем с предимство на безимотни и малоимотни лица с постоянно местоживеене в населеното място, в чието землище се намират земите. Собствеността на общината 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 ЗОС, по изключение при описаните в ЗСПЗЗ случаи. Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1март. Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни

селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади. За предоставяне под наем на имотите – проектираните в плана за земеразделяне полски пътища и отразените в плана за земеразделяне, в картата на съществуващи и възстановими стари граници и в картата на възстановената собственост напоителни канали, които не функционират, попадащи в масиви за ползване на съответния ползвател, по искане на директора на областната дирекция "Земеделие" Общинският съвет приема решение за предоставяне по цена в размер на средното годишно рентно плащане за землището.

В едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година с кмета на общината. Когато в едномесечен срок от искането общинският съвет не е приел решение, директорът на областната дирекция "Земеделие" определя със заповед цена на имотите – полски пътища, в размер на средното годишно рентно плащане за землището. Заповедта се обявява в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикува на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие". Въз основа на заповедта ползвателите внасят сумата по банкова сметка на общината в едномесечен срок от издаването й.

През последните години се наблюдава сериозно завишен интерес към ползването на общинските земеделските земи, поради което чрез отдаването им под наем вече се формират значителни по размер приходи в общинския бюджет. Политиката на общината в областта на управлението на земеделските земи следва да затвърди практиката за предоставянето им под наем за срока, регламентиран от ЗОС, като под аренда да се предоставят само земи за създаване на трайни насаждения с дълъг период до встъпване в плододаване.

Управление на общинския жилищен фонд.

Управлението на жилищния фонд на Община Доспат се извършва в съответствие с Глава пета „Общински жилища“ от ЗОС и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища. С чл. 42, ал. 3 от ЗОС се забранява предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, освен в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията.

В жилищата за отдаване под наем и в резервните жилища се настаняват лицата, определени съответно в чл.43 и чл. 45 от ЗОС. Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, включително ведомствени, са определени в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища. За настаняване под наем в общинските жилища кметът на общината назначава комисия от 9 души, един от които общински съветник. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.). Комисията разглежда в двумесечен срок подадените молби и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката. Настаняване може да бъде извършено в неотложни случаи и еднолично със заповед от кмета на общината. Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, начина за определяне и плащане на наемната цена и размера на депозита, съгласно методиката за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти. Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, въз основа на която се сключва писмен договор. С общински жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, определени в Наредбата, могат да се извършват разпоредителни сделки след решение на Общинския съвет в предвидените от закона и наредбата случаи. Продажната цена се определя от общинския съвет на основата на пазарна оценка от оценител и не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота

Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че е обитавал жилището не по-малко от 1 години без прекъсване. В голямата си част, наличният жилищен фонд е и силно

амортизиран. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна собственост. Всички апартаменти са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудност при тяхното управление и поддръжка. Във връзка с ограничения брой на общинските жилища и състоянието на общинския жилищен фонд е целесъобразно прецизиране на критериите за настаняване в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

Управление на спортните имоти

Спортните обекти и съоръжения – общинска собственост, се управляват съгласно разпоредбите на Закона за физическото възпитание и спорта, ППЗФВС и Наредбата за реда и условията за ползване на спортни обекти и съоръжения – общинска собственост. Спортните имоти – собственост на община Доспат, са предоставени за управление на Кмета на община Доспат.Общинският съвет определя общинските спортни обекти и съоръжения,техния статут, условията и реда за предоставянето им за ползване от спортните организации и вземат решение за разпореждане със спортни обекти – общинска собственост. Спортните обекти и съоръжения - собственост на общината, се ползват за нуждите на физическото възпитание и спорта и свързаните с тях обслужващи и спомагателни дейности. Общината предоставя безвъзмездно изцяло или частично за определено време спортни обекти и съоръжения по определения в закона ред.

Общинският съвет определя реда, по който спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, се използват от гражданите за постигане целите на физическото възпитание и спорта. Спортните обекти и съоръжения – публична общинска собственост могат да се отдават под наем само на юридически лица с нестопанска цел за осъществяване на обществено полезна дейност, чиято основна дейност съответства на предназначението на имота. Спортни обекти и съоръжения частна общинска собственост, могат да се отдават под наем само на спортни организации и на спортни клубове. Финансирането, строителството, управлението и поддържането на спортни обекти и съоръжения – общинска собственост, може да се извършва чрез публично-частно партньорство. Спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, могат да се предоставят на концесия.Спортните обекти и съоръжения могат да се ползват от физически лица, юридически лица и организации срещу заплащане на цена на услугата, определена в Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Доспат. От общинския бюджет не е възможно да се заделят достатъчно средства за поддържането на спортните обекти . Следва да се използват разрешените от ЗФВС способи за предоставянето им за ползване, като се дава възможност за влагане на инвестиции от външни източници. Безспорно от изключително значение за развитието на спорта в общината е изграждата новата многофункционална спортна зала „ Доспат“.

Разпореждане с имоти общинска собственост

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности.Предварително определените цели и приоритети и публичното обявяване на намеренията на общината, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, дават възможност за прилагане на принципите на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинския съвет и общинската администрация.

Разпореждането с общинска собственост се извършва съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общинския съвет по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва редът за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба, замяна, делба, учредяване и прехвърляне на вещни права, както и безвъзмездното им прехвърляне в собственост или учредяване. Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Без търг или конкурс, по ред, определен в наредбата, може да се извърши продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, между общината и държавата или между общини, и когато лицата, на които може да се извърши

продажба, са определени в закон. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по реда, определен с наредбата: делба, продажба на частта на общината,
откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица или замяна.Право на строеж и право на ползване върху имот - частна общинска собственост, се учредяват след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, или без търг или конкурс, включително безвъзмездно, след решение на общинския съвет, в определените в закона случаи. Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението на общинската собственост, е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането по отношение на планирането по отношение на общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

Стопанска дейност на общината.

Съгласно Закона за общинската собственост общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени със закон. Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по
Закона за задълженията и договорите. Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността й не надвишава размера на дяловото й участие. Общината не може да участва в търговски дружества като
неограничено отговорен съдружник. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението. В Община Доспат функционира 1 общинско предприятие: „ ОП " Озеленяване ,Благоустройтво и чистота .
В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие и за общинските предприятия.

ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Повишаване на инвестиционния потенциал на община Доспат и защита на обществения интерес чрез добро, ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

Цели, принципи и приоритети

При разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на общината и ефективно използване на общинската собственост. Основните цели и приоритети при управлението на общинската собственост са формулирани в съответствие визията и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Доспат .

Основни цели:

- Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост иповишаване на приходите от нейното използване;
- Поддържане и подобряване на състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- Обвързване на обема и състоянието на общинската собственост с възможностите за придобиване в съответствие с настоящите и бъдещи потребности на общината за постигане на устойчиво развитие при предоставянето на публични услуги;

• Съществено намаляване на разходите за поддържане на общинската собственост;

• Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане собщинска собственост;

• Подобряване качеството на публичните услуги и предоставянето на информация, повишаване на прозрачността в дейността на общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

Принципи:

• Законосъобразност: Общинският съвет, кметът на общината, кметовете и кметските наместници на населени места действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС 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. Действията по придобиване, разпореждане и управление на общинската собственост се извършват в съответствие с регламентирания в нормативната база ред;

• Приоритет на обществения интерес: При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защитата 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;

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

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

• Състезателност при управлението и разпореждането: извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Приоритети

I. Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;

II. Подобряване състоянието на общинската собственост;

III. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

Мерки за осъществяване на приоритетите:

1. Мерки по ПРИОРИТЕТ I:

1.1. Изготвяне на ежегодна 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;

• Анализ на необходимостта от придобиването 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 кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;

• 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.

1.2. Ефективно управление на имотите – 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 новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;

• Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

• Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

• Утвърждаване на техниката публичен търг или публично оповестен конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост;

• Управление на общинските имоти чрез предоставянето им на концесия и различни форми на публично-частно партньорство;

• Извършване на разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост, доказали чрез анализ своята неефективност и непотребност за упражняване на функциите на местната власт, към които няма проявен интерес или е неефективно отдаването под наем.

• Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба и договори за наем.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

• Изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;

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

2. Мерки по ПРИОРИТЕТ II:

2.1. Обезпечаване на необходимите териториално – устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

• Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

• Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

• Ефективно използване на средствата по Оперативните програми и структурните фондове, както и на други възможности за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ.

• Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти;

• Обновяване и модернизиране на спортната база чрез изграждане на нова мултифункционална спортна зала и чрез извършване на основен ремонт и модернизация на спортните обекти и съоръжения – общинска собственост;

• Оглед на обектите - общинска собственост, описание на неотложните СМР, изработване на количествено стойностна сметка за всеки обект с цел приоритизиране при съставянето на общинския бюджет;

• 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/;

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

Инвестиционната програма на общината:

• Поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд.

2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

• Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

• Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;

• Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура.

3. Мерки по ПРИОРИТЕТ III:

3.1. Публикуване на информация за приети от Общинския съвет програми и решения за разпореждане и предоставяне под наем или под друга форма на общински имоти, както и подробна информация за предстоящи търгове и конкурси.

3.2. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

3.3. Спазване на нормативните изисквания.

3.4. Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при участие в процедурите, провеждани от общината, за продажба или предоставяне под наем на общинско имущество.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на действието й. По своята същност тя е отворена система. След приемането й тя би следвало да остане непроменена по отношение на визията и приоритетите и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.

Настоящата Стратегия е приета с Решение №...../.....2023 година на Общински съвет Доспат, Протокл №.....

Мотиви за приемане на Мандатна стратегия 2023 -2027 г. на Община Доспат за управление на общинската собственост .

I. Причини за приемането – изпълнение на законово изискване – чл.8, ал.8 от Закона за Общинската собственост. За всеки мандат на новоизбраните кметове на общини се приема мандатна стратегия за управление на общинската собственост за периода 2023 - 2027 година.

II. Цели, които се поставят –Правилното и законосъобразно управление на общинската собственост в община Доспат .

III. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба – ще са необходими финансови средства за публикуване на Стратегията.

IV. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива – Пълното индетифициране на обема на общинската собственост щбе бъде основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане .Яснота и прозрачност при управление на общинската собственост. От поставените цели в стратегията ще се съобразява и годишните програми на община Доспат.С изпълнение на стратегията ще оптимизира управлението на общинската собственост ,както и ще се оптимизира управлението ,охраната на общинските имоти .