О Б Щ И Н А С Т А М Б О Л И Й С К И

4210, гр. Стамболийски, ул. "Г. С. Раковски" № 29; тел. +359 339 62493,
e-mail: obshtina@stamboliyski.egov.bg
www.stamboliyski.egov.bg

ПРОЕКТ

УТВЪРЖДАВАМ:

ПЕТЪР НЕДЕЛЕВ

Кмет на Община Стамболийски

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2024 г. – 2027 г.

приета с Решение № ……, взето с Протокол № ……/…….2024 година на Общински съвет – Стамболийски

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991г. за първи път разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет на 1 юни 1996г.

Съгласно разпоредбите на закона, 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 и вещите - публична общинска собственост, се групират в три групи:

→ имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;

→ имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение;

→ имоти и вещи, определени със закон;

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна система в частта, обслужваща територията на съответната община;
- водните обекти и водно стопанските съоръжения и системи;
- общински гори;

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, включително плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост, а именно:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;
- движими и недвижими вещи;

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

- отдаване под наем;
- продажба;
- замяна;
- дарение;
- делба;
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- апортиране в капитала на търговски дружества;
- по друг начин, определен със закон.

Имотите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. 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 – публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. 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 или частна общинска собственост. Тези регистри за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справки по тях.

II. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление на общинска собственост се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период от 2024г. до 2027г.

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

Стратегията е основа за приемане на общински съвет – Стамболийски на четиригодишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Стамболийски, по една за всяка финансова година – 2024г., 2025г., 2026г., 2027г.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинска администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждането с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

III. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполага конкретни политики, цели и задачи за всеки от тях, изведени самостоятелно. Стратегията включва:

− Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

− Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

− Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- **ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.**

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на Община Стамболийски се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

1. Основни цели

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на, приетия от Общински съвет – Стамболийски, план за развитие на Община Стамболийски за периода 2014-2020 г., а именно:

→ Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и повишаване на сигурността;

→ Опазване и подобряване на екологичната среда;

→ Пълно идентифициране и актуване на общинска собственост;

→ Създаване на електронни регистри и кадастър на общинските имоти;

→ Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем, структура и при оптимално управление, като гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

2. Принципи:

→ **Законосъобразност:** Общинският съвет, кметът на общината, кметовете кметства и кметските наместници действат в рамките 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.

→ **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.

→ **Целесъобразност:** Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази

стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

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

3. Приоритети:

→ Запознаване с новите законови и подзаконови нормативни документи и привеждане дейността на администрацията в съответствие с промените.

→ Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

- **ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ**

1. 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 поставяне на преместваеми съоръжения на територията на община Стамболийски и Наредбата за рекламната дейност в община Стамболийски. 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. Стамболийски и другите населени места включени в състава на общината.

2. 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. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на български физически и юридически лица. 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.

3. Управление на общинския жилищен фонд.

Управлението на жилищния фонд на община Стамболийски се извършва в съответствие с Глава пета „Общински жилища“ от ЗОС и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за отдаване под наем, за управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на община Стамболийски.

4. 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 управление и разпореждане с общински спортни обекти и съоръжения – собственост на община Стамболийски и финансовото подпомагане на спортната дейност на територията на общината. Спортните имоти – собственост на община Стамболийски, се управляват от Кмета на общината. Общинският съвет определя общинските спортни обекти и съоръжения, техния статут, условията и реда за предоставянето им за ползване от спортните организации и взема 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 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 безвъзмездно/под наем само на юридически лица с нестопанска цел за осъществяване на обществено полезна дейност, съответстваща 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

привличане на частен капитал или посредством отдаване на концесия. 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 изграждане на нови спортни обекти.

5. 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.

- **НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

По принцип в съвременния етап на социално-икономическо развитие в рамките на държавата и Европейския Съюз на Общината не са нужни много имоти, които тя да управлява и разпределя. При недоброто икономическо състояние, в което тя се намира, по-важни и приоритетни са развитието на инфраструктурата, образованието и здравеопазването.

IV. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията на Община Стамболийски е съобразена изцяло и с целите и приоритетите за развитие, заложени в Областната стратегия за развитие на Община Стамболийски, както и със стратегическите планови и програмни документи на национално и регионално ниво.

Приоритетите и мерките за постигане на стратегията са:

1. Стимулиране и привличане на инвестиции в местната икономика.

- подкрепа за технологична модернизация, инвестиции в „зелена" икономика и внедряване на иновации;
- повишаване на конкурентоспособността на земеделските стопанства;
- насърчаване на предприемачеството;
- устойчиво планиране на територията;
- промотиране на местния потенциал и ресурси;

2. Подобряване качеството на околната среда.

- изграждане и реконструкция на ВиК инфраструктурата;
- подобряване качеството на атмосферния въздух;
- ограничаване и оползотворяване на отпадъците;
- разширяване на зелената система и опазване на биоразнообразието;
- превенция на замърсяването на въздуха и околната среда
- превенция на риска от природни бедствия;

3. Обновяване и развитие на техническата инфраструктура.

- внедряване на мерки за енергийна ефективност и разширяване на газопреносната система;
- обновяване и благоустрояване на населените места;
- развитие на социалната инфраструктура;
- създаване и разширяване на инфраструктура за високоскоростен широколентов достъп;

4. Развитие на човешките ресурси.

- модерно, ефективно и достъпно образование;
- постигане на по-висока и по-качествена заетост;
- предоставяне на интегрирани социални услуги;
- подкрепа за социално предприемачество и социална икономика;

- съхранение на местната културна идентичност и традиции;

5. Ефективно управление.

- Спиране пропадането на общината към 5-ти функционален тип, предприемане на реални действия за повишаване функционалния тип на общината и преминаване към 3-ти функционален тип
- укрепване на институционалния и административен капацитет;
- повишаване ефективността на публичните услуги, предоставяни на бизнеса и гражданите;
- насърчаване на публично-частното партньорство;
- местно сътрудничество и трансфер на добри практики;
- прилагане на местни интегрирани стратегии за развитие.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост трябва да се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Анализа на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на Общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост е отворена за творчески изменения и допълнения от членовете на Общинския съвет и от Общинската администрация, както и за адаптиране към условията на промяна на законодателната и стопанската среда в страната.