

СТРАТЕГИЯ

за управление на общинската собственост на Община Копривщица за периода 2023 г. – 2027 г.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Копривщица за периода 2023г.-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на визията и приоритетите и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите. Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на действието ѝ.

С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ 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 за надграждане на свършеното до момента.

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.

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

формирани на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Повишаване на инвестиционния потенциал на община Копривщица 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.

Основни цели:

- Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване 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 с общинска 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 и кметът на общината, 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;
- 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;
- 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 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;
- 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;
- 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

2.3. 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.

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.

Законът за общинската собственост (ЗОС) /1996 г./ 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.

Общинска собственост съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗОС 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.

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 – Копrivщица 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 Копривщица.

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.
- общински гори

За общинските имоти в Община Копривщица 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

Придобиването на 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 Копривщица има възможност да придобива, 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. Доставка 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.

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

- В общинския бюджет не е възможно да се заделят средства за по-мощна строителна програма;

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 Копривщица 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 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.

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. 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. Копривщица и селищните образования.

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 III 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. 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.

Управление на общинския жилищен фонд

Община Копривщица разполага с един имот /апартамент/ предназначен за жилищни нужди.

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 вещи 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 вещи права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ 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, поддържане, текущ ремонт 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 Копrivщица функционира едно общинско предприятие:

- ОП „Копrivщица“

Настоящата Стратегия е приета с решение № на Общински съвет – Копrivщица по Протокол № година.