ОБЩИНА ЧАВДАР

2084 с. Чавдар, област Софийска, ул. „Христо Ботев“ № 9
тел: 07189 2261; факс: 07189 2696; тел. кмет: 07189 2388
e-mail: obchavdar@abv.bg; www.chavdar.eu

С Т Р А Т Е Г И Я
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА ЧАВДАР
мандат 2024 г.– 2027 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на община Чавдар за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване, опазване на околната среда, историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Чавдар е разработена на основание на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и обхваща периода на мандат 2024-2027 год., и регламентира:

- основните принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средносрочен план;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска скобственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

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

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление и ще намалят възможностите за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

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

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

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ.

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

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация, устройството и развитието на територията на общината, образуването, здравеопазването, културата, благоустрояването и кумуналните дейности, социалните услуги, опразването на околната среда, поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници, развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост, което е регламентирано от нормативната уредба на Република България и от Наредбите, приети от общинския съвет.

Това право е заложено още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991 година регламентира и разделя общодържавната собственост на държавна, общинския и частна собственост, като постановява режима на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон. На същата дата влиза в сила и Закон за държавна собственост (ЗДС), с който се възстановява правото на собственост на общините.

Редът за придобиване на правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне на управление, за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и на правомощията на кмета на общината се определят с Наредбата на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинска собственост и на специалните закони в тази област.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Чавдар се разработва като осъзната необходимост от страна на общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално, икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на закона за общинската собственост.

Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове и фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на Община Чавдар си поставя следните задачи :

- да се актуализира и анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие - управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината ;
- да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

Стратегията е в съответствие с Плана за интегрирано развитие на Община Чавдар. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активни за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки - Планът за интегрирано развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти - общинска собственост, както и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи. Прилагането на двата нормативни акта среща трудности, свързани с разграничаване на собствеността, като съгласно изискванията на нормативната уредба се изисква общинската собственост да се доказва, съответно признава за такава по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на деактуването.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Разграничаването на собствеността на държавата и общините е проведено с влизането в сила на 17. 09.1991 година на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост е направена с приемането на Закона за общинската собственост, влязъл в сила от 01.06.1996 година. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общината са:

- Конституция на Република България;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;

- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за приватизация и следприватизационен контро;л
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- За местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за подземните богатства;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост;
- Наредби и други актове, приети от общинския съвет.

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общинския съвет на Община Чавдар наредби, както и други актове на Общинския съвет и Кмета на Общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

Редът за придобиване правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне на управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и правомощията на кмета на общината се определя с Наредба на Общинския съвет.

1. Основни принципи в Закона за общинската собственост

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.

Съгласно чл.2, ал.1 на Закона за общинската собственост, 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 със закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридически лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

2. Видове общинска собственост

2.1. Публична общинска собственост

Имотите, публична общинска собственост са групирани в три категории:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет

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 системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи
- пасища и мери;

Обектите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други движими и недвижими общински имоти и вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

2.2. Частна общинска собственост са:

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

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна собственост чрез:

- продажба;
- замяна;
- дарение;
- делба;
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- по друг начин, определени в закон;

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

Имотите и вещите публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначение за трайно задоволяване на обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

3. Актуване на имоти общинска собственост

Съгласно изискванията на чл.56 от Закона за общинска собственост за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

За временни постройки, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят, освен ако в специален закон не е предвидено друго.

При влизане в сила на кадастрална карта и кадастралните регистри за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост.

При промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт.

След съставяне 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 частната общинска собственост.

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

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършват под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управление на общинската собственост. Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват на стратегията

Настоящата стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 - 2027 година.

2. Предмет на стратегията

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти публична и частна общинска собственост в това число и жилищните имоти и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността. Създаване на условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретни политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

3. Структура на стратегията

Стратегията включва следните основни раздели съгласно чл.8, ал.8 от ЗОС:

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

3.2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се представят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО ПОДЛЕЖАТ НА РЕМОНТ И РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ РАЗПОРЕЖДАНЕ

1. **Имоти подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:**

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2. **Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:**

- имоти частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- Имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по голяма, отколкото ако биха били продадени;

3. **Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:**

- имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

4. **Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:**

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитието на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;

5. **Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.**

- имоти - публична собственост **за,** предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение, които са част от техническата

инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди - чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на Закона за държавната собственост;
- имоти - общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;
- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължения и изграждане на такива жилища за общината;
- владеене и управление на безстопанствени имоти на територията на община Чавдар, която ги придобива по определения ред;
- ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура;

IV. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Основни цели

1.1 Идентифициране обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост, като такава е регламентирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяването и актуването ѝ се е удължил. Допълнително на общината са определени земи по чл.19, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Пълното идентифициране на обема на общинска собственост е основна предпоставка за вземане на ефективни решения по рационалното управление и разпореждане с нея, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

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

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

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

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантира устойчивост в развитието на общината.

Имотите и вещите, общинска собственост се управлява в интерес на населението на общината с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите за които се предоставени.

1.4. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество

Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината и краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план, и необходимостта от извършване на разходи по поддръжката, охраната и управлението на собствеността, в нейното разнообразие, отчитайки тенденциите в развитието на пазара.

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

1.5. Оптимизиране на общинската инфраструктура

Целта на възстановяване и подобряване на съществуващата, с паралелно разширяване чрез изграждане на нова инфраструктура в общината.

1.6. Осигуряване на устойчиво развитие на общината чрез подобряване на селищни среда, създаване на условията за бизнес, култура спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността

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

2. Принципи при придобиване управление и разпореждане с общинска собственост

Управление на общинската собственост включва в себе си използване, поддържане, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

2.1. Законосъобразност

Общинският съвет и Кмета на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

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

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. По 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.

2.3. Публичност

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

В Община Чавдар се водят и поддържат регистри, които се публикуват на интернет страницата на Общината.

2.4. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

2.5. Състезателност при разпореждане

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет - Чавдар.

3. Приоритетите

3.1. Разработване и приемане от Общински съвет - Чавдар на четири годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по една за всяка финансова година 2024 г., 2025 г., 2026 г. 2027 година.

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

- прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти общинска собственост;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне на непарична вноска в капитала на търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите;
- описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

3.2. Последователно и неотклоно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинска собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедури при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

3.3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура - пътища и ВиК мрежа.

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

3.5. Привличане на значителни средства от европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост.

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на общинския план за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

V. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ, ИМОТИ - ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.

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

Съгласно главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Чавдар към 31.12.2023 година има съставени общо 1117 броя акта за общинска собственост.

1. Незастроени терени

След влизане в сила на ЗОС, приоритетно са проведени процедури по отписване на актовите книги за държавна собственост и са актувани като общински застроени имоти, които представляват прилежащ терен към други сгради. Значителен потенциал има в дейностите по проучване, деактуване и актуване на незастроени имоти. В определени случаи общинската администрация е предприемала действия по проучване собствеността на конкретен имот, при който липсват собственици, при възникване на конкретна необходимост. За окомплектоването на преписките за актуване на имоти е необходимо технологично време, ангажиране на други служби извън и в общинска администрация, кадрови, финансови и административен капацитет.

2. Застроени нежилищни имоти

След влизане в сила на Закона за общинска собственост и други законови и подзаконови актове и техните измения много общински имоти са предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет за реализация на инфраструктурни обекти.

Като цяла общината е обезпечена със сграда за административни нужди (общинска администрация), училище, детска градина, здравен служба, читалище, поща и други.

Читалищната дейност се осъществява чрез съществуващото на територията на общината Читалище. Дейността му е насочена предимно към информационно-библиотечното обслужване-книгозаемане, към културно-масова дейност чрез формите на художествената самодейност. За своята дейност Читалището ползва безвъзмездно сградата, която е обновена и с подобрена енергийна ефективност.

Общината разполага с две хижи – хижа „Братия“ и хижа „Сакарджа“.

Регистрира се повишен интерес за закупуване на общински имоти на територията на община Чавдар.

Община Чавдар е собственик на 16 бр. Сгради, в които са включени читалищна сграда, училище, детска градина, фитнес център, здравна служба, две хижи, сграда- ловен дом, масивна сграда – бивша ветеринарна лечебница, преустроена в адмистративна сграда и офис, дом на покойника, масивна сграда – бивш шивашки цех, две сгради, представляващи Експозиционни зали, три помещения от сграда „Поща“, два апартамента, параклис „Света Петка“, параклис „Свети Георги“

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

- сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди;
- общо добро състояние на използваните сгради;

2.1. Плюсове и възможности:

- оптимизиране процеса на управление на имотите;
- мерки за стимулиране интереса на инвеститори и ползватели;
- осигуряване средства по еврофондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
- направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите по настоящата Стратегия.

2.2. Политики и задачи:

- да се изготвят финансови – икономически анализи за разходите по поддръжката на обектите и очакваните приходи, с оглед вземане на правилни решения за разпореждане;
- да се преобразуват в публична и частна общинска собственост сградите, загуби загубили публичните си функции, с цел да го срочно отдаване под наем ползване и други.
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства по европейски фондове.

3. Жилищни имоти

Община Чавдар разполага с два апартамента, находяща се на втория етаж в здравната служба. Единият е с площ 65 кв.м, а другият с площ 68 кв.м. И двата апартамента са в добро състояние и се отдават под наем.

Анализирайки състоянието този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

- Добро състояние на жилищния фонд.
- Необходимост от ремонт на самите жилища.
- Актуализация на наемната цена.

4. Земеделски земи и горски фонд от общински поземлен фонд

4.1. Земеделски земи

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

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

Редът и условията за разпределение на мерите и пасищата от общинския поземлен фонд, между правоимащите лица, които имат регистрирани животновъдни обекти на територията на общината, са регламентирани в чл.37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Ежегодно общинският съвет приема решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, което съдържа:

- годишен план за паша;
- съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и индивидуално ползване;
- задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата.

Предоставянето на имотите за селскостопански, горски, ведомствен път (полски пътища) са уредени в чл. 37в, ал.16 от ЗСПЗЗ.

Използвайки законовите възможности Община Чавдар следва:

- да отдава под наем или аренда земите от общинския поземлен фонд, с което ефективно ще управлява собствеността си и ще формира собствени приходи;
- да направи необходимото с цел ефективно използване на обработваемите земеделски земи и усвояване на продължително неизползваните такива;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

4.2. Гори в земеделски земи и горски фонд

Горите са разпределени в горско-стопански участъци, които попадат в териториалния обхват на ТП ДГС Пирдоп.

Основа за анализа на състоянието на горските ресурси в Община Чавдар е Горскостопанския план, приет със Заповед на РДГ 05-124 от 17.05.2022 г. В него се посочват основните насоки за организация на горските площи, за проектиране на лесовъдските мероприятия, за установяване на дървесните запаси и определяне на размера на годишното ползване от възобновителни и други сечи, както и всички дейности, които ще се извършат за правилното стопанисване на общинските гори. Бъдещите лесовъдски мероприятия ще се предвидят на базата на производителните възможности така, че да се постигне максималното еколого-производствен ефект. Същите ще бъдат съобразени и с действащия за Община Чавдар Общ устройствен план.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват:

- възможност за оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд като се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добив на дървесина;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми и незалесени земи;
- осигуряване на средства от Еврофондовете и други финансови инструменти.

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

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

5. Водни обекти

На територията на Община Чавдар няма изградени язовири и водоеми.

VII. Принципи и подходи при управление на общинската собственост

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

Етапи на управлението на общинската собственост като процес и формиране на политика за развитие на общината.

Политика за развитие се основава и върху приетите устройствени планове за територията на Община Чавдар. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.

Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразени и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предоставя избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод.

Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;

- управление на общинската собственост;

VIII. Формулиране на стратегията:

1. **Главна цел** - повишаване на инвестиционния потенциал на общината и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. **Стратегически цели:**

2.1 Оптимизиране, управлението и разпореждането с общинската собственост за повишаване приходите на общината.

2.2. Подобряване състоянието на общинската собственост за подобряване качеството на услугите.

2.3. Осигуряване на прозрачност и публичност при управлението и разпореждане с общинската собственост.

3. **Приоритети за постигане на стратегическите цели:**

3.1. Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост.

3.2. Съхраняване и подобряване състоянието на общинската собственост.

IX. Мерки за осъществяване на приоритетите:

1. **Мерки за осъществяване на приоритет – „Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост":**

- изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост;
- анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и е очакваният резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Чавдар;
- анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за интегрирано развитие и инвестиционната програма на общината;
- финансово икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- попълване на кадастрални планове и кадастрални карти;
- предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
- увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи общинския бюджет през следващите години. Всички тези мерки трябва да бъдат съобразени с действащия Общ устройствен план.

1.1. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти 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;
- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради и имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или продажба;

1.2. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и гори:

- развитие на стопанското предприятие за управление на горите;
- отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи и горски площи;
- реализиране на необходимите продажби, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- преглед на подземните имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

2. Мерки за осъществяване на приоритет – „Съхраняване и подобряване състоянието на общинската собственост"

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

- попълване на съществуващите кадастрални планове и кадастрални карти и разработване на нови там където е необходимо;
- изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и изработване на програма за тяхното изработване;

2.2. Подобряване състоянието на общинския сграден фонд:

- изготвяне на списък за обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- 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);
- подобряване на материалната база в образованиението, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- осигуряване на достъпна среда на администартивната сграда на община Чавдар, общинска собственост.

3. Провеждане на общинска жилищна политика:

- премахване на амортизирани сгради в терени, предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти.

X. Ресурси за прилагане на стратегията:

- организационни - изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникационните умения;

- технически - изискващи определени програмни продукти или техника;
- финансови - изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия.

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

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

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да предостави баланса между нуждите от приходи 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 отчитат 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 в общината, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване на околната 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 основни цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на Община Чавдар като цяло.

По своята същност стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинската собственост за всяка финансова година.

Стратегията се приема на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1,т.12 от Закона за местното самоуправление и местна администрация.

Настоящата стратегия е приета с решение № 57 по Протокол № 5 от 15.02.2024 г на Общински съвет - Чавдар.

ГРИГОР ДАУЛОВ:
КМЕТ НА ОБЩИНА ЧАВДАР