



ОБЩИНА ГОРНА МАЛИНА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С

**ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГОРНА
МАЛИНА**

ЗА ПЕРИОДА 2023 — 2027 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Горна Малина за периода до 2023 г. продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия, отчитайки предизвикателствата пред местната власт за предоставяне на публични услуги на гражданите при все по-високи очаквания за качеството им. Съобразена е с управленската програма на кмета на община Горна Малина, и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за утвърждаване на Горна Малина като община с устойчиво развитие.

С разработването на тази стратегия за управление на собствеността, общината се стреми да анализира състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие, управление и разпореждане, за да прецизира необходимостта от придобиването на нови имоти и да идентифицира необходимите мерки за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на имотите общинска собственост, като очертае възможностите за успешно реализиране на стратегията, чрез приемане на годишните за управление и разпореждане със собственост.

Стратегията е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от ЗОС (изм. 54 от 2008 г./). С нея за срока на мандата 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 настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане 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.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечаването на голяма част от общинските дейности. Определянето на цели и приоритети и оповестяването на намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество, ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината. Най-важен момент в установяването

на общинската собственост се оказа отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ §6 и §7 от ПЗР са определени обектите на общинската собственост, а със Закона за общинската собственост /ЗОС/, публикуван в ДВ бр.44/96 г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост. Общински съвет – Горна Малина е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконовни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване управление и разпореждане с общински имоти и вещи. Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи приети от Общинския съвет. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. В основана на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Горна Малина и ефективно използване на общинската собственост. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел - осигуряване на привлекателна жизнена среда за населението и създаване на условия за превръщането на Община Горна Малина в стратегически икономически и културен център, заложен в Общинския план за интегрирано развитие на община Горна Малина за периода 2021 – 2027 г.

ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. **Законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;
2. **Обществен 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;
3. **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;
4. **Публичност** - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;
5. **Състезателност** при управлението и разпореждането — извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определена в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ ИА ОБЩИНАТА ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на качеството на живот, чрез създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
2. Опазване и подобряване на екологичната среда;
3. Пълно идентифициране на обема общинска собственост;
4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
5. Установяване на имоти общинска собственост.

ПРИОРИТЕТИ

Основните приоритети в работата на общинска администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

1. Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост;
2. Използване на възможностите, които предоставят структурните фондове на Европейския съюз за изпълнение на проекти, свързани с подобряване и ефективно управление и използване на общинската собственост;
3. Развитие и усъвършенстване на процедурите на публично - частните партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти;
4. Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

МЕРКИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА ИЗВЕДЕНИТЕ ПРИОРИТЕТИ И ЦЕЛИ

1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за общината;
2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.
 - 2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включваща предложения за отдаване под наем на нежилищни обекти и земеделски земи, прекратяване на съсобственост, учредяване на вещни права и продажби.
 - 2.2. Приоритетно разглеждане на заявленията, касаещи недвижими имоти, обременени с чужди вещни права и права на съсобственици.
 - 2.3. Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост.
 - 2.4. Управление на общинските имоти - публична собственост, чрез предоставянето им на концесия и/или други форми на публично-частно партньорство.
 - 2.5. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.
 - 2.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.
3. Включване в годишната програма на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост за реализиране на инфраструктурни обекти — публична собственост.
 - 3.1. Обследване на възможности за изграждане на обществено значими обекти на социалната инфраструктура - здравеопазване, образование, култура, спорт, социални услуги, социални жилища и др.
4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.
5. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.
 - 5.1. Обследване на възможности за увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи;
 - 5.2. Обявяване в официалния сайт на Община Горна Малина на обекти, сгради и терени, за които е взето решение за начина на управление и разпореждане, както и процедурите по публични търгове и публично оповестени конкурси;
 - 5.3. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост. Създаване на електронен регистър на общинската собственост, интегриран с Географска информационна система.
6. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

- 6.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя - общинска собственост.
- 6.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.
7. Търсене на възможности за привличане на средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности в др.

ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ

Според Закона за местното самоуправление и местната администрация “населението” на общината се състои от всички граждани, които имат постоянен адрес на територията ѝ, а според Закона за общинските бюджети „местна общност” са гражданите и юридическите лица, които имат регистрация, осъществяват дейност или ползват услуги на територията на общината. Така се натоваарва допълнително както бюджета, както и инфраструктурата на община Горна Малина, което е сериозна пречка пред извършването на реална оценка на необходимостта от услуги и силно затруднява процеса на планиране при управлението на собствеността. Този натиск води и до промяна на функциите на собствеността с публичен характер — част от улиците и площадите започват да функционират като пространства за паркиране – обстоятелство, което неминуемо рефлектира върху решенията, свързани с управлението на собствеността. В имоти общинска собственост се предвижда изграждане на обекти на спортната инфраструктура, културата и туризма, залегнали в управленската програма на кмета на община Горна Малина, от където се извежда като основен приоритет на обществения интерес - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с имотите и вещите общинска собственост същите да се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

С влизане в сила на ЗОС (публикуван в ДВ бр. 44 от 1996 година) стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който не е приключил.

До настоящия момент все още не е приключил и процеса на разделяне общинската собственост от държавната като са налице редица имоти, предимно в съставните селища на общината, където следва да се проведат процедури по отписване от актовете книги за държавна собственост и да се предадат на общината.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Горна Малина към 31.12.2023 г. са съставени общо 3 853 акта за общинска собственост, от които 418 актове за публична общинска собственост. Отписани имоти в периода 2008 – 2023 г., след извършване на разпоредителни действия са 138 броя актове.

По-голямата част от извършените разпоредителни сделки по същество представляват уреждане на регулационни отношения чрез прекратяване на съсобственост или в полза на лица с учредено и реализирано право на строеж върху поземлени имоти общинска собственост.

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Преобладават незастроени терени на територията на съставните селища и вилните зони.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост могат да се направят следните изводи:

Силни страни

- наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на общината, със сравнително добре изградена инфраструктура, към които се проявява интерес от физически лица;
- възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет;
- повишен инвестиционен интерес към терени предназначени за производствени дейности.

Слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- необходимост от използване на външна експертна помощ (геолози, оценители и пр.), което забавя процеса на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането;

Възможности

- оптимизиране процеса на управление, чрез подобряване на комуникацията между институциите и търсене на възможности за електронен обмен на данни;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- идентифициране на терени, за които е допустимо да се извърши промяна на предназначението и обособяване на нови бизнес зони;
- възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции, чрез провеждане на конкурси и избиране на най-доброто инвестиционно решение;
- учредяване на права срещу обезщетение в полза на общината в новопостроените сгради;
- поддържане на публични регистри за имотите, общинска собственост в актуално състояние.

ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването по наем на свободни обекти по селата, за магазини, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето от тях са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно (т.е. стойността на ремонтните работи ще е повече от бъдещи приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи в Община Горна Малина.

Интересът към обекти - помещения и павилиони на територията на общината, предназначени за извършване на търговска дейност намалява и за да не остават без наематели, е необходимо да се търсят варианти за реализацията им при прилагане на по-гъвкава политика. За съжаление общинските обекти, които могат да се предоставят за осъществяване на клубна дейност са ограничени.

Имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се

прехвърлят в собственост на Трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет – Горна Малина и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за офиси, телекомуникационни и пощенски услуги, помещения в административни сгради, на територията на кметствата в общината. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

Силни страни

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването, учредяване право на строеж, пристрояване или надстрояване срещу получаване на реални обекти в новопостроените сгради.
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти - общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности

Възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- мерки за текущ и основен ремонт и поддръжка на сградния фонд;
- предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време.

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от ЗОС.

Община Горна Малина не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворена всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани.

Във връзка с това е необходимо да се осигурят терени за жилищно строителство, върху които да се предоставят права на потенциални инвеститори срещу определено обезщетение в полза на общината в изградените сгради.

Недостигът на общински жилища налага прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. Целесъобразно е определяне на достатъчно дълъг срок за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин.

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни, слабите страни и възможностите:

Силни страни

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;
- поддържане на резервен фонд, ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението.

Слаби страни

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Горна Малина;
- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- нарастване на необходимите средства за основан ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Възможности

- продажба на амортизирани жилищни сгради (апартаменти);
- строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определено обезщетение в полза на общината в изградените сгради;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално—приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Преобладаващата част от поземления фонд включва пасища, мери и ливади, чрез които се обезпечава преживното животновъдство.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд.

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

Земеделските земи от остатъчния поземлен фонд се отдават под наем и дългосрочно, което създава сигурност в отношенията между земеделски производители и животновъди от една страна и общината от друга.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

По-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни и възможностите за Община Горна Малина, при управлението на земеделските земи.

Силни страни

- чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи се формират собствени приходи;
- използването на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи

Слаби страни

- идентифицирането на всеки имот, е труден и бавен процес, който изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация
- неприключил процес на възстановяване на земеделската земя;
- липса на интерес за ползване на общинските земи, разположени в отдалечени масиви и с

малка площ.

Възможности

- географското разположение, климатичните и почвени условия, дават възможности за развитие на овощарство, производство на зърнени и технически култури, животновъдство, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи;

ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЯТА НА СТРАТЕГИЯТА

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Горна Малина.

За постигането на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост в Община Горна Малина, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинската собственост е основа за вземане на правилни управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието е задължителна предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане със сградния фонд.

Оптимизиране на действията по управлението на имотите общинска собственост е важна предпоставка за устойчивото развитие на Общината.

Анализът на решенията за разпореждане следва да отразява баланса между нуждите в краткосрочен и дългосрочен план и разходите по поддръжка, охрана и управление на общинските имоти. По същество разпореждането с имоти следва да бъде насочено и съобразено главно с постигането на основните приоритети в развитието на общината – подобряване и изграждане на инфраструктурата на общината, създаване на по-добри условия за бизнес, образование, здравеопазване, култура, спорт, отдих и туризъм, свързани с осигуряване на устойчиво развитие на общината.

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода 2023-2027 г. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.