



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-САМУИЛ

ПРЕПИС – ИЗВЛЕЧЕНИЕ

Протокол № 6

от заседание на 31.01.2020 г.

Докладна записка с вх. № 61-02-46 от инж.Джевдет Азис – кмет на община Самуил.

ОТНОСНО: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023г.

Общински съвет –Самуил „За” –16 гласа; „Против” – няма; „Въздържали се” – няма.

РЕШЕНИЕ 6.049

В изпълнение на разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ по предложение на кмета на общината, Общинския съвет е необходимо да приеме стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023г.. Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и администрацията на община Самуил по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Съгласно Закона за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване в своите наредби, общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди, в съответствие с което е изготвена

настоящата Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023г. /Приложение към докладната записка/.

На основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост Общински съвет –Самуил, Общински съвет Самуил „За” –16 гласа; „Против” – няма; „Въздържали се” – няма.

РЕШИ:

I. Приема Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023г.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА САМУИЛ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023г.

І. 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:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отпиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дълготраен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

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

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.

СТРУКТУРА

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия,

цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

- Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2019-2023г.;
- по своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си;
- стратегията е основа за приемане от Общински съвет Самуил на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022, 2023г.

ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на Стратегията са застроеният, незастроени имоти – публична и частна общинска собствеността 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, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в изпитък по отношение на установените нужди. Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и администрацията на община Самуил по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Свободата на избор относно принципи и механизми на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане са застъпени в местното законодателство, под формата на подзаконови нормативни актове на общински съвет Самуил. В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;

- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

СТРАТЕГИЯТА ВКЛЮЧВА:

- Основните цели, приоритети и базови принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основните характеристики на отделните видове имоти;
- Визия за развитието и управлението на общинската собственост;
- Мерки за осъществяване на приоритетите.

II. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. Цели

Основните цели на Община Самуил при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следното:

- осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;

- съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- формиране на рационална ползаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равносходно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;
- 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 прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализации на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

2. Приоритети за постигане на целите:

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. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите, заложили в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разглеждани детайлно и са съществена част от нея.

III. БАЗОВИ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и процедури, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живот в общината. Стратегията 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 предпоставки 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 на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

1. Принципи на функционалното съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическия развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се свързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

2. Принцип на свободното администриране.

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Самуил непосредствено се свързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

3. Принцип на законосъобразност.

Общинският съвет и Кметът 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 предвиден в закона.

4. Принцип на право на информация.

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информирание на всеки заинтересован за всички дейности по това управление“, изразяващо се в :

- ефективната информационна политика е добре застъпена в община Самуил, осигурява развитие на работата с медиите-съвременни комуникации, осведомяване, афиширане в местната преса, интернет сайта и др.;
- активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

5. Принцип на действено и ефективно управление.

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността“. Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско се пораждат затруднения свързани със поддържането ѝ в добро функционално състояние.

IV. ОБЩНСКИ ИМОТЕН ФОНД

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 обществен интерес 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;
- сградите и постройки 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 водностанански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Община Самуил, 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;
- общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в Община Самуил се съставят актове за общинска собственост(АОС) по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улици, площади, 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 общинска собственост и регистър на частната общинска собственост.

По данни от главните регистри на община Самуил за публичната и частната общинска собственост, имотите, за които са съставени актове са 2597 бр., като от тях 702 бр. са публична, а 1895 бр. са частна общинска собственост. Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилит процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинска собственост приоритетно са описани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Несистемна е била работата по проучване, и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация е започнала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива на физически или юридически лица. При провеждането на тази процедура

дирекцията среща огромни затруднения, поради наличните непълноти и грешки в кадастралната карта и по КВС.

Имотите публична общинска собственост, освен основната си класификация по чл.3 от Закона за общинската собственост, в зависимост от предназначението си могат да бъдат групирани по следния начин:

- имоти предназначени за училищни сгради;
- имоти предназначени за детски градини и ясли;
- имоти предназначени за читалища;
- имоти за пазари, гробищни паркове, паркинги и др.;
- имоти предназначени за спортни дейности;
- имоти предназначени за зелени площи;
- имоти за публична дейност/сгради и части от сгради/.

Към настоящия момент са съставени актове за публична общинска собственост за следните видове имоти:

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Детски градини	4
2.	Училища	8
3.	Здравни заведения	14
4.	Читалищни сгради	4
5.	Спортни имоти	16
6.	Административни сгради	19
7.	Гробищен парк	20
8.	Детски площадки	

Съгласно класификация на чл.3, ал.3 от Закона за общинската собственост и в зависимост от предназначението си, като **частна общинска собственост** в Община Самуил са актувани сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти, общински жилища и общински земеделски земи.

Към настоящия момент са съставени актове за **частна общинска собственост** за следните видове имоти:

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Застрепени имоти за жилищно строителство	253
2.	Незастрепени имоти за жилищно строителство	207
3.	Жилищни имоти	4
4.	Клубове	4

У. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

В Устройствения правилник за организацията и дейността на Община Самуил, структурното звено осъществяващо дейности, пряко свързани с управлението на собствеността е Дирекция "ОСРСД". Съгласно приета Наредба №10 за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища" на общински съвет Самуил се осъществяван жилищните нужди на общината.

Развитието на вътрешно – организационната структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции – придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по управление и разпореждане на общинска собственост, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

1. Придобиване на собственост от Община Самуил.

Община Самуил придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава Втора, Раздел I. от Наредбата на Общински съвет Самуил, по чл.8, ал.2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Община Самуил придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със списъка за потребностите от доставка на стоки, услуги и строителство в рамките на предвидените капиталови разходи в общински 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 законоустановен ред.

Друг способ за придобиване на собственост на Община Самуил, 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 възлюб в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Анализирайки дейностите по придобиване на собственост от Община Самуил, могат да се изведат следните слаби страни:

-недостиг на бюджетни средства за предвидените капиталови разходи за потребностите от доставка на стоки, услуги и строителство.

2. Дейности по управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Самуил управлява своята собственост съгласно нормите визирани в Закона за общинска собственост и следните подзаконови нормативни актове на Общински съвет Самуил.

- 1.Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и конкретните правомощия на кмета на общината;
- 2.Наредба №10 за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани,настаняване под наем и продажба на общински жилища;
- 3.Наредба №6 за разрешаване, функциониране и премахване на временни съоръжения за търговия на територията на община Самуил;
- 4.Наредба №8 за упражняване правата на община Самуил върху общинската част от капитала на търговски дружества.

Независимо, че управлението на различните видове общинска собственост е регламентирано в горните нормативни актове, общото между тях е, че в основата на всички е Закона за общинска собственост. В този смисъл, най-обстойна и детайлна е наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти. Тя следва постановките на ЗОС и в почти пълна степен детайлизира взаимодействието

с множество други норми на законодателството, както и конкретните правомощия на кмета на Община Самуил.

Съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, имотите и вещите – общинска собственост, се управляват съгласно вложения принцип на ЗОС – “в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”.

2.1. Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост

По отношение управлението на имотите и вещите – публична общинска собственост, Община Самуил, доказва своята дейност по законосъобразност и целесъобразност. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет.

Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне и отдаването под наем, са регламентирани чрез разписването на съответните процедури при вложено условие за санкции от общински съвет.

Безвъзмездно за управление на юридическите 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;
- имоти и вещи – публична общинска собственост, 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.

Имоти или части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на имотите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг или конкурс за срок до 3 години, след решение на общински съвет Самуил и при условие, че наемането не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Производството по вземане на решение на Общински съвет за предоставяне за управление на имоти и вещи започва по искане на заинтересованите лица, към което се прилагат регламентирани в Наредбата документи, обосноваващи искането за предоставяне.

2.2. Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост.

В Община Самуил, управлението на нежилни имоти и вещи, частна общинска собственост се организира, ръководи и контролира от кмета на общината чрез дирекция “ОСРСД”.

Основния способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или конкурс, съгласно разпоредбите на наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

С Решение на Общински съвет Самуил, нежилните имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, юридически лица, създадени със закон, както и на юридически лица, осъществяващи образователни, здравни, просветни, спортни, религиозни и културни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението.

Подобна възможност е предвидена и за търговски дружества, еднолични търговски и физически лица, когато се отдават поземлени имоти – частна общинска собственост, необходими като терени за временно използване, за спомогателни и допълнителни площи, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно – строителните дейности.

Със заповед на кмета на общината, след решение на Общински съвет, без търг или конкурс се отдават под наем нежилни имоти – частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, както и за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

Ползването на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения се осъществява в съответствие с изискванията на чл.56 от ЗУТ и Наредбата за разполагане на преместваеми обекти на територията на Община Самуил.

2.3. Управление на земи от общински поземлен фонд.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992г. на Община Самуил са възстановени земеделски земи по протоколни решения и Заповед №48/22.10.2008г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ гр.Разград.

Публичната общинска собственост включва:

- пасища и мери;
- полски пътища;
- местни, ведомствени пътища;
- други площи.

Анализът на този фонд категорично доказва, че обработваемите земеделските земи са осъждно малко и практиката за тяхното управление в Община Самуил е застъпена в много слаба степен.

Разделът в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, касаещ управлението на земите от общинския поземлен фонд, плътно следва постановките на ЗСПЗЗ и най – вече правилника за неговото приложение (ППЗСПЗЗ).

Община Самуил управлява обработваемите площи, представляващи ниви, полски пътища, чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на общината.

2.4. Управление на общинския жилищен фонд.

Управлението на жилищния фонд на Община Самуил е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се определят брой, вида и предназначението на общинските жилища.

Съгласно чл.42, ал.1 от ЗОС и чл.3, ал.1 от „Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища на Общински съвет Самуил, общинските жилища под наем са предназначени за :

- продажба
- резервни жилища
- жилища за отдаване под наем
- ведомствени

Към настоящия момент в Община Самуил има 3 апартамента, които са в с.Самуил и една жилищна сграда в с.Здравец. Жилището в с.Здравец в лошо експлоатационно състояние.

2.5. Разпореждане с имоти общинска собственост

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

Разпореждането с общинска собственост в Община Самуил, се извършва, съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общински съвет Самуил по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Съгласно Наредбата, 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.

Разпореждането с движими вещи- частна общинска собственост се осъществява

чрез:

1. продажба;
2. замяна;
3. предоставяне право на ползване;
4. дарение (безвъзмездно предоставяне);
5. бракуване.

В останалата си част наредбата подробно указва, както начините за разпореждане и съответните правомощия на общинския съвет и кмета на общината, така и условията и реда за административното производство по различните видове сделки.

Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението и разпореждането с общинска собственост е предмет на особено внимание при ползването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касат разпореждането по отношение на плановете отнесена към общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

3. 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 в закон. 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.

В Община Самуил функционират 3 общински предприятия.

1. С Решение №3.026/28.12.2011 г. на ОбС-Самуил, Протокол №3 е създадено общинско предприятие "Самуил 2011" с. Самуил с предмет на дейност: комунални дейности, сметосъбиране и сметоизвозване, поддържане и изграждане на алеи, улици, площи и паркове на териториите за обществено ползване в /и извън населените места на общината; поддържане сервитутите на общинска пътна мрежа; поддържане на дерета и водоеми; изграждане и ремонт на детски площадки и градинско обзавеждане; изграждане и ремонт на тротоарни настилки; осигуряване и организиране, художествено оформление и украса на тържества и мероприятия, изграждане на улично осветление, транспортни услуги; както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

2. С Решение №46.842/02.02.2015 г. на ОбС-Самуил, Протокол №46 е създадено общинско предприятие „Общественото хранене и социални услуги“ с предмет: приготвяне и доставка на храна и столово хранене на ученици в звената на бюджетна издръжка, деца и лица с увреждания, лица в нетрудоспособна възраст, ветерани и военнопневматиди и лица с доходи под прага на бедността; предоставяне на услугите „домашен помощник“, приготвяне и доставяне на храна – кетъринг по заявка; поддържане на личната хигиена и хигиената в жилищните помещения, обитавани от ползватели; съдействие за снабдяване с необходимите технически помощни средства при ползвателите с увреждания и други битови услуги; съдействие за организиране на свободното време; социален транспорт.

3. С Решение №19.384/20.04.2017 г. на ОбС-Самуил, Протокол №19 е създадено общинско предприятие „Озеленяване и благоустройство – община Самуил“ с предмет: 1.Хигиенизиране на територията на общинския център и другите населени места в общината;2.Озеленяване;3.Поддържане на зелените площи, цветните фигури, насаждания по улиците, паркове и гробищни терени, както и създаването и поддържането на нови такива. 4.Производство на декоративни дървета, храсти и цветя Същевременно, по смисъла на чл. 113, и чл. 158, ал. 1 от Търговския закон, към момента Община Самуил притежава дялово участие в 2 търговски дружества.

В общината се поддържа публични регистри за търговските дружества с общинско участие и за общинските предприятия.

ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

VII. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

- Добре стопанисвана общинска собственост

1. Стратегическа цел:

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Самуил и защита на обществен интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

- Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
- Подобриване състоянието на общинската собственост;
- Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

VIII. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ 1. „Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост“

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 изпълнението по плана за приходите на Община Самуил;
- 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;
- Потърпване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
- Установяване на безстопанствени имоти на територията на общината

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.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- Изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план, след приемането му;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. “Подобряване състоянието на общинската собственост”.

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

- Потърпване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МПРБ за техническите паспорти на строежите;
- Обследване на обектите общинска собственост и 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/;

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

- поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;

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

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопроводната и канализационната мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната улична мрежа – улично осветление;
- Изграждане, ремонт и саниране на общински сгради и жилищни блокове;
- Залесяване на слабопродуктивни земи;
- Реконструкция и доизграждане на водопроводна мрежа по населени места;
- Изграждане и ремонт на улици;
- Изграждане на детски площадки в населени места;
- Изграждане на спортни площадки в населени места.

3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. "Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост".

3.1. 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.

3.2. Спазване на нормативните изисквания;

3.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. Техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

IX. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най-ефективния начин за стопанисване. Имуществото(собствеността) трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен свързани доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при които активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобряни. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. **Финансови:** Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативна програма „Регионално развитие“
3. **Технически:** Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество

Х. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореджидане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореджидане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидирание или разпореджидане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при 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 разпореджидане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореджидането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината, като цяло – подобряване на местната и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отлик, туризъм и повишаване на сигурността.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2019-2023 година на Общински съвет Самуил. Тя е отворен документ и това позволява внасяне на предложения за промени и актуализиране в резултат на данните от мониторинга в хода на изпълнението.

Настоящото решение да се изпрати на Кмета на община Самуил и Областния управител на област Разград в седем дневен срок от приемането му.

Настоящото решение подлежи на обжалване в 14 дневен срок от обявяването му пред Административен съд гр. Разград по реда на Административно процесуалния кодекс.

Председател на ОбС

/Д-р Бекетов



Изготвил преписа:.....

/Розалия Асенова /

