



ОБЩИНА АНТОН - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2089 Антон, пл. „Съединение“ № 1

e-mail: obanton@abv.bg, website: www.antonbg.com

тел.: +359 7186 2300; факс: +359 7186 2500

УТВЪРЖДАВАМ:

**АНДРЕЙ СИМОВ СИМОВ,
КМЕТ НА ОБЩИНА АНТОН**

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА АНТОН мандат 2024г. – 2027г.

Глава I. ВЪВЕДЕНИЕ

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

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Антон е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща мандат 2023 – 2027 година на Общински съвет – Антон.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите, приоритетите, задачите и мерките за периода на действието си, в зависимост от състоянието и възможностите на Общината.

Стратегията регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

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, общинска собственост.

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

Предварително определените цели и приоритети, публично 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 намали възможностите за субективизъм. Предварително

обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Разработването на стратегията, е основен инструмент на управлението и разпореждането с общински имоти, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от община Антон.

Глава II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Антон се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет – Антон, в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Антон, както и на останалите закони и подзаконови, и вътрешни нормативни актове.

1. Основни цели:

Настоящата стратегия е разработена във връзка с постигането на следните цели:

- Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които Общината трябва да реши в това отношение.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.
- Опазване и подобряване на околната среда.
- Пълно идентифициране на общинската собственост
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите в общинския бюджет.
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

- Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

2.1. Законосъобразност

Общинският съвет и кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват по реда, предвиден основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на Общината, а именно:

- Конституция на Република България;
- 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 концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по

предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.3. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Публичност

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

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват на интернет страницата на Общината.

В Община Антон се водят и поддържат публични регистри, които предоставят актуална информация за видовете и категориите общински имоти, техния размер, предназначение, местоположение и др., за които са съставени актове за общинска собственост. Освен това се поддържа и публичен регистър на разпоредителните сделки с общински имоти.

2.5. Състезателност при разпореждането

Управлението и разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Антон. Целта е да се гарантира свободна и честна конкуренция, и равнопоставеност на кандидатите.

2.6. Плановост

Управлението и разпореждането с общински имоти се извършва въз основа на мандатна стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми

за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет по предложение на кмета на общината.

2.7. Отчетност

Периодично се предоставя информация за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона отчети, и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

3. Приоритети

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

- Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.
- Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.
- Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.
- Разработване и приемане на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти, собственост на Община Антон.
- Внедряване на усъвършенствана информационна система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

Глава III. ЕТАПИ В ДЕЙНОСТТА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Процесът по управление на собствеността се състои от три етапа:

1. Планиране на дейността по управление на собствеността, включващ създаването на стратегии и планове за управление на общинската собственост;
2. Изпълнение на планираните мерки и дейности по управление на собствеността;
3. Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегически планове за нови и подобрени услуги, вземани въз основа на правен анализ и актуални данни за състоянието на общинската собственост.

Установяването на нуждите от услуги и извършването на оценка на качеството и обхвата на предоставените услуги е основно предизвикателство пред планирането на дейността по управление на собствеността в общината.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Антон 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, 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 на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Общински съвет – Антон в изпълнение на Закона за общинската собственост и настоящата стратегия е задължен ежегодно да приема по предложение на кмета на общината годишна програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия. Тя се приема от Общинския съвет до приемането на бюджета на общината и може да се актуализира през текущата година.

Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността:

- Осигуряване на връзка между управлението на собствеността и изпълнението на стратегически документи на управлението, насочени към постигането на определен обхват, вид и качество на публичните услуги;
- Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността на общината, като се анализират финансовите резултати – приходи и разходи от управлението на собствеността;
- Разработване на проекти на годишни планове за управление и разпореждане с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост;

- Създаване и поддържане на централизирана електронна информационна система с база данни. Част от тази система вече е изградена – поддържа се публичен регистър на сделките с общинска собственост.
- Разработване на мерки за обследване на общинските сгради за енергийна ефективност с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфични възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление.

За Изпълнение на планираните мерки и дейности по управление на собствеността е необходимо да се направи анализ на състоянието на общинската собственост, да се определят рискови и слаби страни, да се формулират задачи и мерки за оптимизиране.

Глава IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. РИСКОВИ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

1. Правна основа на общинската собственост

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост регламентира режима на имотите – общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях.

Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове общински имоти, подлежащи на специализиран режим на управление.

2. Придобивни способности – на основание чл.2, ал.1 от 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 или с парични средства на населението
- Имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие
- Имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

3. Актуване на имотите общинска собственост

Съгласно изискванията на чл. 56 от Закона за общинската собственост за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. Въз основа на изготвените актове са създадени и поддържат главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост. Същите се изготвят и поддържат по ред определен в Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им.

За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са също част от публичната общинска собственост не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

С влизането в сила на кадастралната карта за имотите – общинска собственост се съставят нови актове за собственост, на основание чл.59 , ал.1 от Закона за общинската собственост. За територията на Община Антон има одобрени Кадастрална карта и кадастрални регистри само за земеделските земи. Във връзка с това процесът по актуване, както и актуализация на старите бланки актове за имоти общинска собственост продължава.

4. Функционални характеристики на съществуващата общинска собственост:

След влизане в сила на ЗОС приоритетно са проведени процедури по отписване от актовете книги за държавна собственост на имоти, разположени на територията на

Община Антон и актуването им като общинско имущество. Общинската собственост е публична и частна и включва следните видове имоти:

- Имоти, които представляват прилежащ терен към административни сгради, училище, детска градина, здравно заведение, читалище – това имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, 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
- Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем - това са 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
 - имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени
- Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление – това са имоти, общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка и се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури
- Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане – това са :
 - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината
 - 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 развитие 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. Рискови и слаби страни

Към настоящият момент Общината не разполага с необходимия софтуер за база данни на общинската собственост, позволяваща бързото и лесно класифициране на имотите. Бавен е процеса на идентификация и актуване на общинските имоти.

Съществува риск от намаляване на общинската собственост и приходите от нея в резултат на съдебни спорове и обезщетения.

Част от сградите, собственост на Община Антон са в недобро състояние, поради недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността.

Други рискови фактори са : намаленото търсене в областта на недвижимите имоти, проблемите в кредитирането, междуфирмената задлъжнялост, които се отразяват негативно на интереса на физическите и юридически лица към провежданите конкурси и търгове, както за отдаване под наем, така и за продажба.

Конкуриращ фактор на пазара за продажба на общинските имоти се явява нарастналият брой на недвижими имоти, частна собственост, с цени под реалните пазарни стойности.

Друг немаловажен фактор е нарастналият брой обекти, предлагани от частни лица, под наем за търговска и стопанска дейност. Това налага по – гъвкав подход, като предлагането на имоти за разпореждане и предоставяне под наем от страна на Общината да се концентрира върху онези имоти, за които е налице инвестиционен интерес.

6. Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

а) Пълното идентифициране на недвижимите имоти – земи и сгради, общинска собственост, е основна предпоставка за вземане на решения по управление и разпореждане, и прави тази задача първостепенна и приоритетна.

б) Реализиране на крупни проекти върху общински терени чрез публично-частно партньорство. Даване възможност на инвеститори със значима роля за подобряване стандарта на живот на живеещите в община Антон, чрез реализиране на своите намерения и закупуване на общински терени.

в) Формулирането на подход при управлението и разпореждането на всеки отделен вид собственост. Разработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен. Тази задача ще гарантира ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

г) Завършване на процеса по актуване и актуализация на старите бланки актове на общинските имоти в съответствие с одобрената Кадастралната карта и кадастралните регистри за терените, за които същата е влязла в сила.

д) Идентифициране на сградите, които подлежат на ремонт и реконструкция и търсене на средства по програми и проекти, и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на тези сгради.

Глава V. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НУЖДТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

1. Увеличаване на общинската собственост чрез проучване и идентификация на нови имоти. Значителен потенциал има в дейностите по проучване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация е предприемала действия по проучване собствеността на конкретен незастроен имот при възникване на конкретна необходимост. За окомплектоването на преписките за актуване на имотите, обаче е необходимо много време, ангажиране на служби извън общинска администрация, значителен кадрови, финансов и административен капацитет.
2. Управление на безстопанствени имоти – земи и сгради на територията на община Антон и търсене на способности за придобиването им по определения законоустановен ред.
3. Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура. Задачата има за цел да осигури на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността на населението.
4. Продължава безсрочно удължаването на срока за възстановяване на правата на собствениците на земеделски земи, съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ. В случай че този срок се фиксира и той изтече, непотърсените имоти да бъдат

прехвърлени в собственост на общината и същите да бъдат актувани като частна общинска собственост.

Глава VI. МЕРКИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА НАБЕЛЯЗАНИТЕ ЦЕЛИ

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясна визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите.
2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти, общинска собственост, чрез намаляване на разходите и увеличаване на приходите.
3. Да продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
4. Да продължи практиката за отдаване под наем на имотите, ненужни за дейността на общината и към които има проявен интерес.
5. Продажба на неизползваеми имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти на собствениците на законно построените в тях сгради.
6. Ежегодна актуализация на наемната цена в съответствие с ръста на инфлацията.
7. Внедряване на информационна система за класифициране на имотите.
8. Поддържане на публичните регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.
9. Реализиране на проекти свързани с обновяване и реконструкция на общинският сграден фонд, както и възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Антон, заложи в общинския план за развитие.
10. Подобряване на енергийната ефективност, чрез обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфични възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление.

11. Реконструкция и рехабилитация на уличната мрежа в общината.
12. Подобряване на състоянието и модернизиране на общинския сграден фонд и на социалните заведения.
13. Подобряване инфраструктурата на образователните заведения.
14. Създаване на достъпна градска среда за хора с увреждания, която да отговоря на належащите им нужди, сигуряване на достъпна среда в училища и обществени сгради – общинска собственост.
15. Подкрепа за развитието на различните видове туризъм и туристически атракции. Възстановяване на културни и исторически места и приспособяването им за бъдещо използване като туристически обекти

Глава VII. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

За постигане на набелязаните цели са необходими следните видове ресурси:

- Организационни – изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникационните умения
- Технически – изискващи определени програмни продукти и техника
- Финансови – изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия

Глава VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане 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, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с 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 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 представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана и управление. 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, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите, приоритетите, задачите и мерките 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 имоти, общинска собственост за съответната 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 месното самоуправление и местната администрация.

Настоящата стратегия е приета с Решение №26 от Протокол №3/19.12.2023г. на Общински съвет – Антон.

