

ОБЩИНА ДУПНИЦА

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В
ОБЩИНА ДУПНИЦА ЗА ПЕРИОДА**

2020-2023 г.



гр. Дупница 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1. ЦЕЛИТЕ И ПРИОРИТЕТИТЕ
2. ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ

III. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
2. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

IV. НУЖДТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дупница за периода 2020-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. 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.

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

В периода след приемането на Конституцията са внесени някои нови идеи в областта на местното самоуправление. Те са свързани, както с избрания път на политическо, икономическо и социално развитие на страната, така и с изискванията на международните актове в областта на местното самоуправление и практиката на съвременните държави. В тази връзка с приемането на новия Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) през същата 1991 г. се поставя началото на реформата в местното самоуправление, която в отделни направления продължава и в момента.

Правната уредба на местното самоуправление е изключително разнообразна по своя характер и съдържание. От систематична гледна точка тя включва нормативни актове на всички нива:

Конституция

Законо:

Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА)

Закон за общинската собственост (ЗОС) и др.

Подзаконови актове на Министерски съвет

Нормативни актове на общинските съвети

С приемането на новата Конституция на Република България от Седмото Велико Народно събрание, влязла в сила от 13.07.1991 год. се слага край на принципа за единна държавна собственост и е признава съществуването на един нов правен субект-ОБЩИНАТА. В чл. 136, ал. 3 на Конституцията се казва, че общината е юридическо лице, което според чл. 140 има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Същевременно Конституцията очертава и основните рамки на собствеността, както и основните принципи в управлението ѝ.

След Конституцията, основната регламентация на държавната и общинската собственост е направена с приемането и влизането в сила на Закона за държавната собственост (в сила от 1996 г.)доразвита с приемане на Правилници за тяхното развитие.

Развитието на законодателството в областта на държавната и общинската собственост в последните години обективира развитието на отношенията между държавата и местната власт. То отразява не само правно-техническото съзряване нормосъздаващите институции и развитието на правната доктрина, а също и естественото и органически присъщо противоречие и съперничество във взаимоотношенията между централната и местната администрация. Анализът на развитието на законодателството, погледнато от този ъгъл, като изграждане на взаимоотношения между държавата и общините като субекти с разнопосочни интереси, дава отговор и на въпросите за възникването на някои на пръв поглед нелогични и непоследователни, нормативни и чисто практически решения. Взаимодействието е един сложен процес, който търпи развитие във времето и който досега показва неразбиране на едно просто на пръв поглед обстоятелство, че взаимоотношенията на собствеността между централната и местната власт не са отношения на субординация, на власт и подчинение, а са равнопоставени, отношения на равноправни граждански субекти, участващи в гражданския оборот. За съжаление в последните години се създаде недобра нормативна практика в множество закони и актове по приложението им, да се създават норми, уреждащи

собствеността, които не я кореспондират, противоречат и дори дерогират основни принципи, възприети от законодателя в Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост.

Накратко може да се каже, че процесът по идентификация на държавната и общинска собственост и взаимоотношенията между държавната и местната власт се характеризират като „процес на предоставяне на собственост от държавата и нейните органи на общината“.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинската собственост (ЗОС), приет през 1996 г. както и с последващите му изменения и допълнения.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Дупница с Решение № 8/31.01.2008 год.

Съгласно разпоредбите на закона, 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 му предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление местната администрация;
- имоти предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон;

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта, обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи.

Съгласно чл.3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими вещи и недвижими имоти на общината, включително и плодовете на имотите- публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общинските сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти
- общински жилища и гаражи
- общински земеделски земи

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

- продажба
- замяна
- дарение
- делба
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права /право на строеж, надстрояване или пристрояване и вещно право на ползване/;
- апортиране в капитала на общински търговски дружества,
- по друг начин, определен в закон.

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

Възможна е промяната на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект-публична общинска собственост в обект-частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обновяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатиращи в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

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

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

1. ЦЕЛИТЕ И ПРИОРИТЕТИТЕ, заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите , стоящи в основата на Закона за общинска собственост, че имотите и вещите-общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата за добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите за които са предоставени. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управлението на собствеността, поради което в Стратегията са разгледани по-детайлно. Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка.

2. ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ, които следва Община Дупница при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

2.1 ПЪЛНО ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА НЕОБХОДИМИТЕ ТЕРИТОРИАЛНО-УСТРОЙСТВЕНИ ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ВКЛЮЧВАЩО ЦЯЛОСТНО ИЗЯСНЯВАНЕ НА ПОТРЕБНОСТИТЕ НА ПОЗРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ ЗА ГРАДА И СЕЛАТА;

2.2 ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост-продажби, делби, вещни права;

- разработване на жилищна програма на общината за налични общински жилищен фонд-местонахождението, вид конструкция, година на построяване, структура на картотекираните, както нуждаещи се от жилища граждани;

- утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинско имущество.

- управлението на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично-частно партньорство;

- извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост към която няма проявен интерес;

- осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договорите за продажба със задълженията от проведени конкурси и договорите за наем.

2.3 РАЗРАБОТВАНЕ НА ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ В СОБСТВЕНОСТ

2.4 УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА ПО РЕГИСТРИРАНЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2.5 СТИМУЛИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА АКТИВНОСТ И ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2.5.1 Обявяване на официалният сайт на Община Дупница на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публично търгове и публично оповестени конкурси.

2.5.2 Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост

2.5.3. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост

2.6. УСТОЙЧИВО УПРАВЛЕНИЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ И ОСТАТЪЧНИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И СТИМУЛИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА АКТИВНОСТ.

2.6.1 Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя-общинска собственост;

2.6.2 Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

2.7 ПРИВЛИЧАНЕ НА МАКСИМАЛНИ СРЕДСТВА ОТ ДЪРЖАВАТА И ЕВРОПЕЙСКИ ФОНДОВЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ И МОДЕРНИЗАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В СФЕРАТА НА ИНФРАСТРУКТУРАТА, ОБРАЗОВАНИЕТО, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, СОЦИАЛНИТЕ ДЕЙНОСТИ И ДР.

III. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно регистрите на общинската собственост-публична и частна, в Община Дупница към 01.01.2020 г. има съставени общо 5224 акта за общинска собственост.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

Имотите, които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникация. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани 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.

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

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата, за магазини, ресторанти, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да

предложат начини за ползването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. За целта е необходимо да имат пълна информация за техническите характеристики на имотите, наемната цена и др. условия за отдаването им под наем.

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 Наредбата за реда, придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Дупница.

От друга страна голям е интересът към обекти на територията на общината, насочен предимно към помещения и павилиони с по-голяма площ, предназначени за извършване на търговска дейност. Голям интерес има към общински обекти и от страна на сдружения с нестопанска цел. За съжаление общинските обекти, които могат да се предоставят за осъществяване на клубна дейност са ограничени.

Имотите-публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет Дупница и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай че не пречат на основното предназначение на имота.

Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публична общинска собственост.

В общински сгради са настанени териториални структури на държавни институции-Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Районна здравна осигурителна инспекция и др., които по закон не заплащат наеми.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

В края на 2019 г. жилищния фонд на Община Дупница се състои от:

-Стари жилища – 139 апартамента и 23 къщи, в които са настанени наематели.

-Нови жилища – 150 жилища и в това число 6 къщи с по 4 жилища.

В общинските имоти са настанени общо 290 семейства и домакинства.

Старият жилищен фонд е амортизиран. Построени преди повече от 40 години общинските жилища са 162.

Построените нови общински жилища със средства по Европейска програма са 150 на брой.

2. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Със закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделските земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Процентът обработваеми земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата нее обработвана и използвана по предназначение. В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно разпоредбата на чл. 19 от ЗСПЗЗ общините получават правото на собственост върху земеделските земи, останали след възстановяване на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост и за същите в Община Дупница е започната процедура по съставяне на актове за общинска собственост.

Бъдещата политика на общините следва да е в посока предоставяне на дългосрочно управление на собствените ѝ земеделски земи чрез договори за аренда или наем. Това ще даде сигурност на земеделските производители, с оглед ползване на земеделските земи за по-

дълъг период и извършване на съответните инвестиции и подобряване на ефективността на тяхното стопанство.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Дупница не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица от кадастъра;
- данъчна оценка.

Тези действия изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинска администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделски имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Дупница не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и цената му варира според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извърши при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи- общинска собственост без правно основание.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които да са с начин на трайно ползване –пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

IV. НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Общината може да придобива възмездно или безвъзмездно право на собственост и ограничени вещни права върху имоти и вещи:

1. По силата на нормативен акт или акт за предоставяне на компетентен държавен орган.
2. Въз основа на решение на Общинския съвет и последваща сделка, сключена от Кмета на Община Дупница.
3. Чрез правни сделки, сключени от Кмета на Общината, писмено упълномощено от него длъжностно лице от администрацията, кметовете на кметства или кметските наместници.

Способите за придобиване на правото на собственост и ограничени вещни права са:

- покупко-продажби на имоти или части от тях;
- замяна на имот – частна общинска собственост, с имат – собственост на физически или юридически лица

- замяна на право на строеж върху имот-частна общинска собственост, с имот-собственост на физически и юридически лица
- учредяване право на строеж върху имот – частна общинска собственост, срещу задължение за суперфицияра за обезщетяване с имот в новострояща се сграда;
- при договорен срок за учредяване право на строеж върху имот – частна общинска собственост, след изтичане на този срок;
- чрез доброволна делба;
- чрез отчуждителни производства по реда на ЗОС.

Кметът на Общината може да сключва сделки за придобиване на общинска собственост и в следните случаи:

1. Замяна на движими вещи – частна общинска собственост с движими на юридически и физически лица;
2. Придобиване на движими вещи, необходими за административните нужди на общинската администрация и Общински съвет при съответното спазване разпоредбите на Закона за обществените поръчки и подзаконовите нормативни актове по неговото приложение;
3. Приемане на дарения и завещания от името на Общината по реда на Закона за наследството(ЗН).

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дупница, за периода 2020-2023 г. е един задължителен документ, който следва да се приеме от Общински съвет Дупница, в изпълнение на която ежегодно общинските съветници приемат годишна програма за управление и разпореждане на общинската собственост по предложение на Кмета на Община Дупница. Одобряването ѝ ще внесе яснота, прозрачност и порядък в дейностите на органите и службите на общината в областта на управлението на нейната собственост. Управлението на общинската собственост е ефективно и ефикасно, само когато са налице следните фактори: достоверна информация, отговорно и интелигентно вземане на решения и стриктно съблюдаване на цялото приложно законодателство.

По своята същност Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дупница 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.

Стратегията за управление на общинската собственост е приета с Решение № 3/ 31.01.2020 г. на Общински съвет Дупница

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:

/инж. Костадин Костадинов/