ОБЩИНА ГОДЕЧ

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ

2023-2027 г.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Годеч за периода 2023-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си. Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на действието й.

С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението й, 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.

Стратегията представлява основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост при отчитане на настъпилите промени и необходимостта от очертаване на нови приоритети на развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината,както и при кандидатстване по европейски програми и проекти с цел ефективно и рационално управление на общинската собственост. Ефективното управление на собствеността, базирано на планиране, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Предмет на Стратегията са имоти – публична и частна общинска собственост.Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Защита на обществения интерес чрез добро, ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

Цели, принципи и приоритети

При разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на общината и ефективно използване на общинската собственост. Основните цели и приоритети при управлението на общинската собственост са формулирани в съответствие с визията и приоритетите на Плана за интегрирано развитие на Община Годеч за периода 2021-2027 година.

Основни цели:

• Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;

• Поддържане и подобряване на състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;

• Обвързване на обема и състоянието на общинската собственост с възможностите за придобиване в съответствие с настоящите и бъдещи потребности на общината за постигане на устойчиво развитие при предоставянето на публични услуги;

• 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 предоставянето на информация, повишаване на прозрачността в дейността на общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

Принципи:

• Законосъобразност: Общинският съвет, кметът на общината икметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от Закона за общинската собственост 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. Действията по придобиване, разпореждане и управление на общинската собственост се извършват в съответствие с регламентирания в нормативната уредба ред;

• Приоритет 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;

• Целесъобразност: Органите са длъжни да вземат решение за придобиване, управление и разпореждане на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети;

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

• Състезателност при управлението и разпореждането: Извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс или по друг ред и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Приоритети

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

II. Подобряване състоянието на общинската собственост.

III. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

Мерки за осъществяване на приоритетите:

1. Мерки по ПРИОРИТЕТ I:

1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост;

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост;

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд.

2. Мерки по ПРИОРИТЕТ II:

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

• Изработване на кадастрални карти и кадастрални регистри и подробни устройствени планове, там където е необходимо.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

• Ефективно използване на средствата по Оперативните програми и структурните фондове, както и на други възможности за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ;

• Обновяване и модернизиране на спортната зала, извършване на основен или текущ ремонт и модернизация на спортните обекти и съоръжения – общинска собственост.

2.3. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост:

• Изграждане и продължаване подобряването на състоянието на уличната и общинската пътна мрежа;

• Довършване на реконструкция на водопроводната мрежа и частична рехабилитация на канализацията на град Годеч;

• Реконструкция на довеждащият водопровод на град Годеч;

•Подобряване състоянието на водопроводната мрежа в селата.

3. Мерки по ПРИОРИТЕТ III:

3.1. Публикуване на информация за приети от Общинския съвет програми и решения за разпореждане и предоставяне под наем или под друга форма на общински имоти, както и подробна информация за предстоящи търгове и конкурси на интернет страницата на Община Годеч;

3.2. 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;

3.3. Спазване на нормативните изисквания;

3.4. Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при участие в процедурите, провеждани от общината, за продажба или предоставяне под наем на общинско имущество.

Съгласно чл. 135 и сл. от Конституцията на Република България общината е основната административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, тя е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Правото на собственост осигурява на общината възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и от осъществяването на стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират на основата на упражняване на правото на собственост на общината.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост, определя имотите и вещите – общинска собственост и урежда придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти и вещи, общинска собственост.

Общинска собственост съгласно чл. 2, ал. 1 от Закона за общинската собственост са имотите и вещите, определени със закон; имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон; имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон; имотите и вещите, дарени или завещани на общината; имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението; имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие; имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

В съответствие с чл. 11, ал. 1 от Закона за общинската собственост имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, при съблюдаване на разпоредбите на действащото законодателство, при точно прилагане на нормативните актове, свързани в различна степен с режима на управление на имотите – общинска собственост.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. От Общински съвет – Годеч са приети всички изискващи се от Закона за общинската собственост подзаконови нормативни актове,

които се актуализират в съответствие с измененията в законодателството, както и с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от общинския съвет.

С Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Годеч се уреждат условията и редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, правомощията на кмета на общината и заместник-кметовете, редът за предоставяне под наем на имоти и части от тях – общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и други.

Общинската собственост се управлява в съответствие с приетите от Общински съвет-Годеч наредби.

Имоти – общинска собственост

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 обществени потребности 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;

• имоти 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 водностопански съоръжения и системи;

• гробищни паркове;

• общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи, 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 и гаражи;

• общински земеделски земии гори.

За общинските имоти в Община Годеч се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, 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 актове за общинска собственост е създаден регистър на публичната и частната общинска собственост.

Анализ на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Придобиването на право на собственост и ограничени вещни права, дарения и завещания се извършва съгласно нормите на чл. 34, ал. 1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава втора от наредбата по чл. 8, ал. 2 от същия закон. Доставката 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 законоустановения ред.

Друг способ за придобиване на собственост на общината 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 влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост. Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Годеч е нормата на чл. 54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Дейности по управление на общинската собственост.

Общинската собственост се управлява в интерес на населението в общината съобразно предназначението и в съответствие с разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право и задължение на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Годеч управлява своята собственост съгласно нормите, визирани в Закона за общинска собственост, както и в приетите от общинския съвет подзаконови нормативни актове, основно в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Годеч.

Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост.

Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване на функциите на местното самоуправление и местната администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне и отдаване под наем, са регламентирани в Закона за общинската собственост и общинските наредби. Безвъзмездно за управление на юридически 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, както и 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. Свободни имоти или части от имоти – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 10 години, след решение на общинския съвет, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление. В общинския бюджет се залагат

ежегодно средства за ремонт и поддържане на имотите – публична общинска собственост в добро състояние, въпреки ограничения финансов ресурс.

Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост.

Основният способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и приетите от общинския съвет наредби. С решение на общинския съвет, нежилищни имоти – частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. По този ред на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, се отдават под наем за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, от кмета на общината без търг или конкурс. Ползването на общински терени за разполагане на временни открити обекти, преместваеми съоръжения и рекламно-информационни елементи се осъществява в съответствие с изискванията на чл. 55, 56 и 57 от Закона за устройство на територията, Наредбата за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти и съоръжения на територията на община Годеч.

Управление на земи от общинския поземлен фонд.

Общинска собственост е земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, съгласно чл. 25 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи. Земите от общинския поземлен фонд се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Глава девета от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Годеч. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда. Собствеността на общината върху мерите и пасищата е публична и може да

се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост.

Управление на общинския жилищен фонд.

Управлението на жилищния фонд на Община Годеч се извършва в съответствие с Глава пета „Общински жилища“ от Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

Управление на спортните имоти

Спортните обекти и съоръжения - собственост на общината, се ползват за нуждите на физическото възпитание и спорта и свързаните с тях обслужващи и спомагателни дейности. Същите могат да се ползват от физически лица, юридически лица и организации срещу заплащане на цена на услугата, определена в Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Годеч.

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 общината, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, дават възможност за прилагане на принципите на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинския съвет и общинската администрация.

Разпореждането с общинска собственост се извършва съгласно нормите на Закона за общинската собственост и наредбата на общинския съвет по чл. 8, ал. 2 от същия, с която се указва редът за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба на имоти или на идеални части от тях; замяна на имоти или на идеални части от тях или на вещни права върху тях;учредяване право на строеж, надстрояване и пристрояване - възмездно илибезвъзмездно;учредяване на вещно право на ползване - възмездно или безвъзмездно;делба;премахване на сгради, постройки и съоръжения;дарение; сделки по Закона за устройство на територията;по силата на закон.

Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен

конкурс. Без търг или конкурс, по ред, определен в наредбата, може да се извърши продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, между общината и държавата или между общини, и когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по реда, определен с наредбата: делба, продажба на частта на общината,откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица или замяна. Право на строеж и право на ползване върху имот - частна общинска собственост, се учредяват след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, или без търг или конкурс, включително безвъзмездно, след решение на общинския съвет, в определените в закона случаи. Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението на общинската собственост, е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането по отношение на планирането по отношение на общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

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 със закон. Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите. Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността й не надвишава размера на дяловото й участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, които осъществяват дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет.

В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 1 на Общински съвет – Годеч по Протокол № 1/26.01.2024 година.