



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА САПАРЕВА БАНЯ ЗА МАНДАТ 2023– 2027 ГОДИНА

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Сапарева баня е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинската собственост. Стратегията обхваща периода 2023 – 2027 година, като регламентира:

- Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

Разпореждането на настоящата стратегия е продиктувано от нормативните изисквания и от необходимостта да се усъвършенства дейността на Общинския съвет и Общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на приоритетите на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми и проекти.

С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на стратегията е продиктувано както от нормативните изисквания, така и от необходимостта за развитие на плановото начало при дейността на общинския съвет и общинската администрация за надграждане на свършеното до момента.

Общинската собственост е материалната основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на

общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на Общината във всички сфери. Общинската собственост като постоянен източник на приходи за общинския бюджет обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително очертаните цели и приоритети, както и оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще доведе до прозрачност на управлението, ще намали възможностите за корупция, ще предизвика по – широк интерес, което пък от своя страна неминуемо ще увеличи приходите от продажба и отдаването под наем.

I. РАЗДЕЛ ПЪРВИ

1. Нормативна основа на общинската собственост

Конституцията на република България от 1991 година регламентира видовете собственост – държавна, общинска и частна.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е уредено със Закона за общинската собственост - в сила от 01.06.1996 г.

Правомощията на Кмета на общината и кметовете на кметства по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на Общината, при спазването на разпоредите на закона и с грижата на добър стопанин.

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 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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са: имотите и вещите, определени със закон; имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, както и други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Публично общинска собственост са :

- Местните пътища, улици, площади, зелени площи, обществени паркинги;
- Сградите с административно, образователно, здравно, спортно и културно предназначение;
- Общинските гори, водните обекти и водностопански съоръжения и системи;
- Мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно – защитната система, в частта, обслужваща територията на Общината.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, а именно:

- Общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- Общински жилища и гаражи;
- Общински земеделски земи, гори и др.;

Имотите и вещите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Тези имоти могат да се обременяват с ограничени вещни права само в определените от закона случаи.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Промяната на правния режим на общинската собственост може да се извършва чрез преобразуването и от публична в частна общинска собственост и обратно, в случаите, определени от закон.

Общинският съвет с решение обявява имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности за частна общинска собственост.

На актуване подлежат имотите публична и частна общинска собственост.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него се вписват според характера на собствеността в главния регистър на публичната общинска собственост или

в главния регистър на частната общинска собственост. Тези регистри са общодостъпни и всеки може да иска справка от тях.

2. Анализ на състоянието на общинската собственост

Към 31.12.2023 година са съставени 3410 броя актове за общинска собственост. От тях:

- 2891 броя актове - недвижими имоти – частна общинска собственост,
- 519 броя актове – недвижими имоти - публична общинска собственост.

Актовете за общинска собственост, съставени за населените места в Общината са, както следва:

- Град Сапарева баня – 959 броя
- Село Сапарево - 984 броя
- Село Ресилово - 681 броя
- Село Овчарци - 631 броя
- Село Паничище - 155 броя

Предмет на настоящият анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти – общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане от Общинския съвет и Кмета на Общината и са предназначени за продажба, отдаване под наем и/или друг начин на разпореждане и/или управление.

2.1. Незастроени нежилищни имоти

Трудност в управлението на незастроените имоти създава неприключилия процес по идентификация на собствеността . До приемането на промените в Закона за общинската собственост с изм. и доп. обнародвани в ДВ бр.54 от 13.06.2008 година процедурата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти беше извънредно тровава. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен, след инициатива от страна на Общината или на физически лица. Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост, е незавършен процес, който ще продължи до 2027 година.

Слаби страни и заплахи

- Неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;

Силни страни и възможности

- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- Умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане / продажба, отдаване под наем и др./, което ще създаде възможност за увеличаване на собствените приходи на Общината.

2.1. Застроени нежилищни имоти

Имотите – публична общинска собственост, предназначени за културни, спортни, образователни, детски и социални мероприятия от общинско значение, са предоставени за управление на учреждения и организации на бюджетна издръжка. Поддържането и ремонтите на тези имоти се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

По-голямата част от нежилищните имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината, са отдадени под наем, чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за провеждане на търгове и конкурси за управление на общинско имущество.

Сградите на закритите учебни заведения в селата Сапарево, Овчарци и Ресилово представляват проблем. Имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и обслужващи звена, се използват за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по реда на Закона за държавната собственост, на Закона за общинската собственост и подзаконовите актове по прилагането им. В тази връзка същите не могат да бъдат предмет на инвестиционни намерения, извън посочените в предходното изречение. Училищните сгради са с големи прилежащи терени, разположени са в централната част на всяко от населените места. Вследствие на неизползването им сградите започват да се рушат, стават обект на посегателства и злоумишлени действия. Необходим е задълбочен анализ на целесъобразността от запазването им в този вид, както и финансово – икономическа съпоставка на разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за опазването им и/или предоставянето им за целите, упоменати в чл. 45, ал. 2 ЗНП.

Слаби страни и заплахи

- Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за тяхното поддържане;
- Риск от грешни решения за разпореждане;

Силни страни и възможности

- Оптимизиране на процеса на управление;
- Осигуряване на средства от национални и международни програми, проекти и споразумения;

2.3. Земеделски земи и горни

Община Сапарева баня притежава 18 491 дка земеделска земя. Общината е собственик на голям брой маломерни имоти /с площ до 10 дка./, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Община Сапарева баня притежава 6 838.7 ха горски територии. Стопанисват се съобразно одобрен Горско – стопански план на общ.Сапарева баня през 2018 г.

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, които считано от 01.04.2009 г. са предадени за управление и стопанисване на Община Сапарева баня са били общо 13 776,023 дка към тази дата. Същите търнят непрекъснати промени от възстановителни преписки, промяна/обявяването им в т.нар.грешки, както и във връзка с други обстоятелства, поради което общият им размер е плаващ.

От земеделската земя чийто собственик е общината и земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ към 31.12.2019 год. под наем или аренда са отдадени общо 9 569,464 дка, от които:

- 2 422,401 дка - обработваеми земи;
- 7 147,063 дка - паши, мери и ливади.

Извод: Община Сапарева баня притежава немалка по обем общинска земеделска земя и значителен горски фонд. Този ресурс може и следва в по-голяма степен да бъде ефективно използван. Оптимизирането на процеса на управлението му ще допринесе до увеличаване приходите на общината.

2.4. Инфраструктура

Развитието на основната инфраструктура в Общината е от важно значение за повишаване на инвестиционната привлекателност и икономически растеж, осигуряване на условия за повишаване на заетостта и подобряване условията на живот на хората. Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на Общината. Недостиг на инвестиции за поддръжка и модернизиране на транспортната инфраструктура е причината да се влошат качествените и параметри. Амортизирани настилки и маркировки създават проблем пред юридическите лица, жителите и гостите на общината.

В и К:

Водоснабдителната инфраструктура позволява да се извършат доставките на вода до всички потребители.

Степента на изграденост на водопровода е почти 100 %. Съществуващата водопреносна мрежа се подменя и модернизира, като старите етернитови тръби на водопровода се подменят с РЕ тръби, а канализационната мрежа се изгражда предимно от бетонови тръби с различни диаметри.

Към 31.12.2023 г. година степента на изграденост на водопроводната система изразена в процент за населените места от територията на Община Сапарева баня е както следва:

- гр.Сапарева баня – 95 %
- с.Сапарево - 85 %
- с.Овчарци - 85 %
- с.Ресилово - 100 %

Към същата дата изградената канализация по населените места от общината е както следва:

- гр.Сапарева баня – 90 %
- с.Сапарево - 85 %
- с.Овчарци - 85 %
- с.Ресилово - 100 %

Изграден е изцяло външния канализационен колектор от с.Паничище до гр.Сапарева баня, който е с дължина 4,5 км.

Изграден е и довеждащият колектор от с.Сапарево до гр.Сапарева баня /до площадката отредена за изграждане на ПСОВ/, като за доизграждане остават около 600 м.

На територията на общината няма изградена Пречиствателна станция за отпадни води. Отвеждането на отпадъчните води може да бъде и посредством модулни ПСОВ за всяко от населените места.

Необходимо е проблемът с изграждането на канализационна мрежа и отвеждането на отпадъчните води да бъде решен, тъй като по този начин ще се подобри качеството на живот на населението, гостите и туристите в общината, ще се подобри инфраструктурата, предпоставка за развитието на общината и ще се работи ефективно в посока опазване на околната среда.

В Сапарева баня е изграден топлопровод от съществуващият сондаж IXГ – Гейзера , посредством който, чрез минералната вода се осигурява отоплението на Училището, Детската градина и сградата на Общинската администрация. Има не малко изградени и външни топлопроводи захранени от новият резервоар за захранване с минерална вода от същият сондаж до сгради за обществено обслужване – собственост на частни юридически лица.

Електроснабдяване:

Населените места се захранват от електроразпределителната мрежа средно напрежение, като наличната инфраструктура осигурява безпроблемни доставки на електрическа енергия до всички потребители, но се нуждае от инвестиции за рехабилитация, модернизация и разширяване.

Газоснабдяване:

През северната част на общината, успоредно на пътя Самоков - Дупница, минава транзитният магистрален газопровод за Гърция, в участъка от компресорна станция "Ихтиман" до Дупница. Въпреки плановете за връзка с магистралния газопровод, такава все още не е изградена.

Необходимо е да се разработи план за газифициране на гр. Сапарева баня и с. Паничище в краткосрочен план, а впоследствие и за останалите населени места.

Слаби страни и заплахи

- Липса на достатъчно инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура;
- Липса на достатъчен брой водоеми за питейна вода, с оглед развиващата се туристическа дейност в Общината и повишаване на посещаемостта;
- Забвяване процеса на битова газификация;
- Влошаване на съотношението между работещо и зависимо население;

Силни страни и възможности

- Налице е добре развита и функционираща електроснабдителна система, която ще има нужда от разширение (строителство на алтернативно трасе), с оглед усвояване туристическия потенциал на територията;
- Предприети стъпки в областта на енергийната ефективност;
- Предпоставки за използване и развитие на ВЕИ;
- Сравнителна близост и добри транспортни комуникации до София, Пловдив, Дупница, Боровец;
- Населените места са водоснабдени и в голяма степен снабдени с канализация;
- Подобряване на инфраструктурата.

ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Повишаване на инвестиционния потенциал на община Сапарева баня и защита на обществения интерес, чрез добро, ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

II. РАЗДЕЛ ВТОРИ

1. Основни принципи, стратегическа цел и приоритети за управление и развитие на общинската собственост на община Сапарева баня

Основни принципи при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост :

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общинска собственост;
- Законосъобразност на действията в рамките на правомощията на Кмета на общината и Общински съвет, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;
- Равнопоставеност, свободна и честна конкуренция на кандидатите при осъществяване на сделки с общинско имущество;
- Стриктно спазване на законите и подзаконовите нормативни актове;
- Отговорно отношение и диалог с гражданите за проблемите на общината;
- Максимална ефективност и целесъобразност с цел гарантиране на обществения интерес;
- Състезателност при управлението и разпореждането: извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС;
- При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защитата 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;
- При вземането на решение за придобиване, управление и разпореждане на общинска собственост се извършва при по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети;

Стратегическа цел: Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд, с цел получаване на повече собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната и техническата структура на Община Сапарева баня за постигане на устойчив социално – икономически

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

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, за да се гарантира ефективното и прозрачно управление и разпореждане на общинската собственост, повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственности и оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд;

Приоритет 2: Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост;

Приоритет 3: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътищата, водопроводната мрежа, канализационната мрежа, газификация на Общината;

Приоритет 4: Привличане на средства от Държавата и Европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, социалните дейности и туризма;

Приоритет 5: Разработване на Годишна програма на имотите, които общината има намерение да продаде, отдаде под наем, отчужди, замени, апортира и придобие;

Приоритет 6: Насърчаване и засилване участието на частни партньори, съвместно с община Сапарева баня за реализация на обществена инфраструктура, комунални обекти и предоставяне на свързаните с тях услуги. Изграждането на този вид партньорства, се състои в обединяване на усилията на обществения и частния сектори със своите уникални характеристики, от които произтичат предимства, свързани с разработване и реализация на проекти с висока обществена значимост от местно значение;

Приоритет 7: Приемане от Общински съвет Сапарева баня на нова Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;

Приоритет 8: Актуализирането на наемните цени като се отчитат инфлационните процеси и наемните цени на свободния пазар;

Приоритет 9: Продължаване на практиката, установена в предходния мандат за упражняване на системен контрол върху събираемостта на приходите от наемни и предприемане своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. 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.

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 във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, 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 и приоритетите си 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 общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение №
.....на Общински съвет Сапарева баня.

Изготвил:.....

/Д. Ангелкова - Гл.специалист „Общинска собственост“