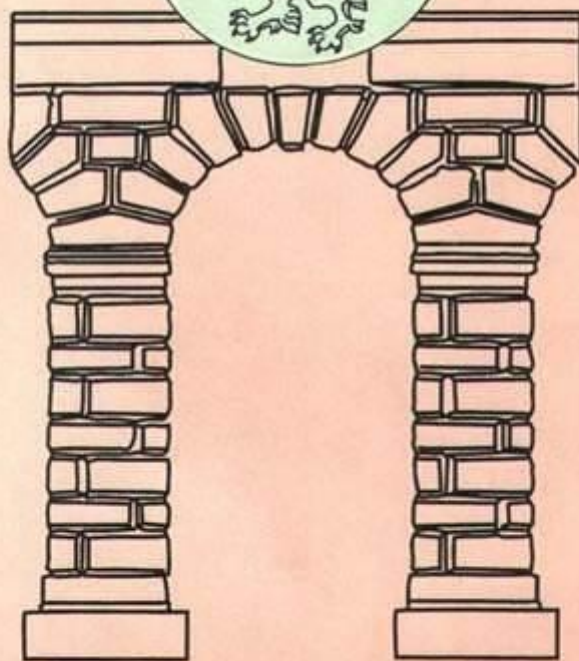


ИХТИМАН



СТРАТЕГИЯ

ЗА

УПРАВЛЕНИЕ

**НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ**

В ОБЩИНА ИХТИМАН

ЗА ПЕРИОДА

2023-2027 година

Въведение

„Общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност“ – Чл.140 от Конституцията на Република България.

Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и икономическото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Ихтиман е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2023-2027 година. Съобразена е с Общинския план за развитие на община Ихтиман за периода 2020-2027 година.

Основните принципи, които ще следва община Ихтиман в процеса на управление на имотите – общинска собственост са открито, почтено и предвидимо управление, прозрачност при управление и разпределение на общинските активи, спазване на законите, зачитане на морала, добрите нрави и обществените очаквания, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничени ресурси към най-приоритетните области и нужди. Стратегията включва:

- Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост
- Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.
- Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

I. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото-собственост на община Ихтиман се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост /ЗОС/, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища,

както и на останалите закони и подзакони и вътрешни нормативни актове. Основните цели при управление на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на Община Ихтиман за периода 2021г.-2027 година.

1. **Основни цели:** Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността и осъществяване на контрол. Отношението към общинската собственост с грижата на добър стопанин. Поддържането ѝ в оптимален обем, структура и стремеж към оптимално управление в интерес на населението. Увеличаване на приходите от управление на собствеността на общински бюджет, оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.
2. **Принципи при управление и разпореждане с общинска собственост:** Основните принципи при управление и разпореждане с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление на общинската собственост 2023-2027г. ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

Действията на органите на местната власт – общински съвет, кмет на общината, кметове на кметства и кметски заместници изцяло са в съответствие със законите 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.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общински съвет, кмет на община, кметове на кметства и кметски заместници/ приоритетно следят за защита на обществен 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.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети.

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигурят откритост, достоверност на информацията в рамките на закона и чрез широко достъпни средства. Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс по ред и начин определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост/ЗОС/.

Доброто управление на общинската собственост, носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване на възмездно право на ползване, продажби, право на строеж и др.

В изпълнение на стратегията се приемат годишни програми, които се изготвят въз основа на конкретни писмени предложения на кметове и кметски заместници. В програмата се включват и всички обекти – общинска собственост, които остават непродадени и неотдадени под наем през преходната година и такива, за които са

постъпили в общинския съвет или в общинската администрация заявления и инвестиционни намерения от фирми и граждани. Предложенията за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост се изпълняват с цел изпълнение на заложените приходи в бюджета на общината.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост за периода 2019-2023г. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.

Общинската собственост е постоянен автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

За периода 2019-2023г. съгласно главните регистри има съставени общо 1448 бр. акта за общинска собственост, от които 253бр. публична общинска собственост и 1195бр. за частна общинска собственост. Отписани са 382бр. имоти в резултат на извършени разпоредителни действия.

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, приемани от Общински съвет – Ихтиман, по предложение на кмета на общината.

Предоставя се периодично информация на обществеността за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри. Основните приоритети в работата на общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са :

- Подобряване на ефективността в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.
- Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост, именно имотите които към момента са все още държавна собственост и които представляват интерес, са стотиците имоти дадени на населението с отстъпено право на строеж. Законодателят дава право на тези собственици да закупят земята дадена им с право на строеж. При всяко такова искане се изготвят преписки и искане до областния управител за отписване на държавния имот и предоставяне на общината за актуването им като общинска собственост, следователно и за разпореждане.
- Продължава актуването на предадените от ОС “Земеделие“ земеделски земи и съставянето на нови актове на общински имоти, съгласно чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ – по действащата кадастрална карта.
- Привличане на средства от държавата, както и такива по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата и спорта.

Управлението на собствеността се реализира чрез планиране на дейността по управление на собствеността, изпълнение на програмите по управление на собствеността, отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост.

Придобиването на имоти чрез покупка и отчуждаване в редица случаи е основна предпоставка за изпълнение на общинските политики. Общината придобива собственост, както в урбанизирани територии на населените места така и извън тях.

В Община Ихтиман 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 публичен регистър на разпоредителните сделки с общински имоти. На интернет страницата на общината се обявява годишната програма за управление и разпореждане с общински имоти, разработена на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост.

Общината е обезпечила всички свои структури с помещения и сгради, съобразно разпоредбите на Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове. Свободни нежилищни имоти, които не са необходими на органите на общината са предоставени безвъзмездно за управление на други структури на бюджетна издръжка.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, ефективността в управлението и разпореждането с общинско имущество зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица. Отдаването под наем на свободни нежилищни обекти или части от тях, с цел прозрачност в управлението се осъществява чрез провеждане на публични търгове с тайно наддаване и публично оповестени конкурси.

Приходите на общината включват и приходите от общински жилища. Наблюдава се засилен интерес за периода 2019-2023г. от страна на наемателите към закупуване на общински жилища, в които са настанени по административен ред. За предходния мандат са реализирани 11/единадесет/ продажби на общински апартаменти. Стопанисването на общински жилища е част от управлението на собствеността и се изпълнява от отдел „Общинска собственост“. Дейността по управлението на жилищния фонд се определя от решенията на комисията определени по чл.6, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на гражданите, настаняване и продажби на общински жилища /НУРУЖНГНПОЖ/, в чийто състав са включени и представители на Общинския съвет. Списъкът на общинските жилища и тяхното разпределение по видове, предвид потребностите на Общината се одобрява от Общински съвет.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция за социална подпомагане, Общинска служба по земеделие, Прокуратура, НОИ, МВР, и др. които по закон не заплащат месечен наем.

Към настоящия момент действащите договори на отдадените под наем имоти и части от имоти са както следва:

Петна за гаражи-358бр.

Петна за павилиони –13бр.

Обекти – 19бр.

Апартаменти – 16 бр.

През последните години се наблюдава повишен интерес от страна на населението към земеделски земи. Общинския поземлен фонд след влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /ЗСПЗЗ/ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горски фонд /ЗВСГЗГФ/ на Община Ихтиман са възстановени:

- От Общински поземлен фонд

Ниви и трайни насаждения 26 741.57 дка

Пасища, мери, ливади и храсти -32 620.094 дка

Гори в земеделски земи 1 351.234 дка

- От общински горски фонд

Гори – 119042.930 дка

Съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя , останала след възстановяването на правата на собствениците предадени с протоколни решения №1/28.04.2009г. и №2/11.07.2011г.. За част от тях, които са отдадени под наем има съставени актове за общинска собственост. Те служат за обезщетение на собственици, изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

III. Стратегически цели и приоритети за управление и развитие на общинската собственост.

Стратегическите цели и приоритети за управление и развитие на общинската собственост включват:

1. Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Ихтиман за постигане на устойчив социално икономически растеж на общината.
2. **Оптимизиране на използването на общинските ресурси:** Целта е да се управляват ефективно площите и имуществата, които принадлежат на общината, за да се максимизира тяхната полза за местната общност.
3. **Развитие на инфраструктурата:** Фокусиране върху подобряването и разширяването на обществените инфраструктурни обекти, като пътища, канализация, обществени пространства и др.
4. **Устойчиво управление на общинската собственост:** Устойчивото управление на общинската собственост е от съществено значение за запазване на ресурсите и околната среда, както и за подобряването на качеството на живот в общността. То включва следните аспекти:
 - **Енергийна ефективност и възобновяеми източници на енергия:** Инвестиране в енергийно ефективни технологии и възобновяеми източници на енергия за общинските сгради и обекти.
 - **Устойчиво използване на земята:** Планиране на зонирание, което подкрепя балансираното използване на земята за жилищно строителство, зелени площи, селскостопански дейности и други цели, като се осигурява запазване на екосистемите.
 - **Водни ресурси и опазване на водата:** Управление на водните ресурси чрез подобряване на инфраструктурата за водоснабдяване и канализация, рециклиране на водата и мерки за предотвратяване на замърсяване на водите.
 - **Устойчив транспорт и мобилност:** Подкрепа на обществен транспорт, велосипедни ленти, пешеходни зони и други инициативи.

- **Екологично управление на отпадъците:** Въведение на програми за рециклиране, събиране на отпадъци и управление на битовите, строителни и демолиторни отпадъци /отпадъци от материали от строителството, като бетон, цимент, метали, дърво и др./, с цел намаляване на вредното въздействие върху околната среда.
- Планиране и изпълнение на стратегии за опазване на природните ресурси, устойчиво използване на земята и намаляване на екологичния отпечатък.

IV. Заклучение

Изпълнението на посочените в стратегията политики и задачи и постигането на основните цели, гарантират устойчиво развитие на общината като цяло. Управлението на общинското имущество, следва да цели като краен резултат постигането на основните цели подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината предоставяне на качествени и достъпни обществени услуги подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността. По своята същност стратегията е отворен документ и може да търпи изменение 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 общинската собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия обхваща периода 2023-2027година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

