ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ДОЛНА БАНЯ
област Софийска, ул. Търговска 134
Председател на Общински съвет –Долна баня
тел. (07120) 8846, факс (07120) 2227
e-mail: obshtinadb@abv.bg , www.dolna-banya.net

РЕШЕНИЕ №27

ВЗЕТО С ПРОТОКОЛ №3 ОТ 23.12.2019 ГОДИНА

ОТ РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ

ПО ТОЧКА ПЪРВА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

О Т Н О С Н О : *Проект на Стратегия за управление на общинската собственост в Община Долна баня за периода 2019 - 2023 година.*

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ДОЛНА БАНЯ – на Редовно заседание на 23 декември през 2019 година, в състав 9 от общо 10 на брой общински съветници разгледа постъпила Докладна записка с вх. №19/02.12.2019г., с изх. №08-08-170/02.12.2019 г. от Владимир Джамбазов, кмет на община Долна баня **относно:** *Проект на Стратегия за управление на общинската собственост в Община Долна баня за периода 2019 - 2023 година.*

В докладната записка се казва още: *„ В изпълнение на разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. В нея са изведени основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Предначертаните предварително цели, принципи и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем. В тази връзка предлагам на Вашето внимание да разгледате, обсъдите и вземете решение, с което да приемете предложената стратегия за управление на*

общинската собственост в Община Долна баня за периода 2019 - 2023 година.“

Воден от горното и на основание чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА, във връзка с чл.21, ал.2 от ЗМСМА на основание чл.8, ал.1 и ал.9 от ЗОС и във връзка с чл.27, ал.3 от ЗМСМА във връзка с чл.27, ал.5 от ЗМСМА присъстваха 9 на брой общински съветници и гласуваха 9 на брой общински съветници, единодушно с 9 гласа «за» , Общински съвет град Долна баня

РЕШИ:

ПРИЕМА - Стратегия за управление на общинската собственост в Община Долна баня за периода 2019 - 2023 година, предложена от Кмета на община Долна баня.

Председател на Общински съвет
град Долна баня:
/Лиляна ДРАГАНОВА/

Изготвил: Мариана Китова,
Младши експерт към Дирекция “АПОФУС”

МОТИВИ: На основание чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА, във връзка с чл.21, ал.2 от ЗМСМА на основание чл.8, ал.1 и ал.9 от ЗОС и във връзка с чл.27, ал.3 от ЗМСМА във връзка с чл.27, ал.5 от ЗМСМА.

РАЗГЛАСЯВАНЕ:

1. Интернет страницата –03.01.2020 г.;

2. Инф. табло – ул. „Търговска” № 134-03.01.2020 г.

Стратегия за
управление на общинската собственост в
Община Долна баня за периода 2019 - 2023 година

Въведение

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Долна баня е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост и обхваща периода на мандат 2019-2023 година.

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

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация.

В стратегията са изведени основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Предначертаните предварително цели, принципи и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за формулиране на новите приоритети 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, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината й осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и

възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най-важен момент в установяването на общинската собственост се оказа отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост, се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост и правомощията на кмета и общинският съвет при управлението и разпореждането с тях. Приемането на Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост имаше за задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собствеността – държавна и общинска. Но поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилаганито им се натъква на неочаквани трудности. Наложи се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дълги и тромави процедури.

Основни цели, принципи и приоритети

Целите и приоритетите залегнали в настоящата стратегия се основават изцяло на принципа стоящ в основата на Закона за общинска собственост, че имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които да предоставени.

1.Основни цели:

1.1. Пълно идентифициране на обема на общинска собственост;

1.2. Анализиране на 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;

1.3. Опазване и подобряване на екологичната среда;

1.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;

1.5. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;

1.6 Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост;

Осигуряването и постигането на целите гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем, структура и при оптимално управление и устойчивост на развитието на общината като цяло.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

2.1. Законосъобразност

Общинският съвет и Кмета на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско мущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона и не допускане на конфликт на интереси.

2.2. Целесъобразност

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. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

2.3. Публичност

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

2.4. Състезателност

Управлението и Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС, като изключенията са указани със закон или определени в Наредба за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Долна баня.

2.5. Плановост

Управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост се извършва въз основа на Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата и годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Долна баня, приемани от Общинския съвет. Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Долна баня се изготвя въз основа на заявления за конкретна инвестиция, предложения от Кмета и др. Програмата се приема до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да се актуализира през годината.

2.6. Отчетност

Длъжностното лице, отговарящо за общинската собственост в Община Долна баня, своевременно предоставя към Дирекция „АПОФУС” информация за придобитите имоти – общинска собственост, за завеждането им в счетоводните регистри, както и информация за

състоянието на общинската собственост, чрез поддържането на актуални публични регистри.

3. Приоритети:

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

3.1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове на града и разработване на програма за тяхното изработване след обществено обсъждане;

3.2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост;

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

3.4. Извършване на разпоредителни сделки с не ефективната и не нужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем;

3.5. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба и договори за наем;

3.6. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

• Обявяване в официалния сайт на Община Долна баня на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

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

3.7. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност;

• Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост.

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

3.8. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти

Структурата на общинската собственост е ясно разграничена в Закона за общинска 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 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.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имотите и вещите, определени със закон;

- имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

<u>Публична общинска собственост са:</u>

- местните пътища, улици, площади, 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;

- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

- общински жилища;

- общински земеделски земи.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, а плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

Броят на имотите, за които се съставят актове за публична и частна общинска собственост постоянно се променя, поради различни причини – промени в подробни устройствени планове, сделки по разпореждане и придобиване на имоти, ново актуване на имотите след влизане в сила на Кадастралната карта на землищата на Долна баня и Свети Спас, деактуване на имоти – държавна собственост и прехвърлени на общината.

Съгласно главните регистри за имотите общинска собственост – публична и частна, в Община Долна баня към 31.12.2019 год. има съставени и вписани в Службата по вписвания към районен съд Ихтиман 1750 акта за общинска собственост, от които за недвижими имоти, частна общинска собственост – 1588 бр., а за имоти публична общинска собственост – 162 бр.

Имотите, за които има съставени актове за общинска собственост са различни по площ, има и идеални части от имоти, урегулирани поземлени имоти за комплексно обществено обслужване и жилищно строителство и поземлени имоти в регулация, земеделски земи и гори по Кадастрална карта. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, съгласно чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Отписани са 890 броя имоти, в резултат на извършени разпоредителни действия, не правилно актувани или преактувани в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП и влязла в сила Кадастрална карта за землището на град Долна баня и землището на село Свети Спас.

Жилищни имоти и общински жилища

Състоянието на общинските сгради, които представляват административни сгради, училища, детска градина, читалище и поликлиника е много добро, тъй като по голяма част от тях са ремонтирани.

Общината разполага с пет общински жилища /апартамента/, от които два са едностайни, а три са двустайни, които са недостатъчни за задоволяване нуждите на нуждаещите се от жилища граждани. Всички те се намират в блокове, които бяха санирани по европейски програми и им беше подменена дограмата. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са напълно не достатъчни.

Не застроените имоти общинска собственост са предимно с жилищно, търговско, обществено предназначение и озеленяване. Имотите, които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

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

Към края на 2019 год. действащите договори за отдаване под наем имоти и части от имоти са 19 броя, разпределени по предназначение, както следва:

- обекти за търговия – 1 брой
- лекарски кабинети – 8 броя
- обекти за услуги – 5 броя
- жилища – 5 броя

Община Долна баня е подписала два договора за безвъзмездно отдаване под наем – с Агенция за социално подпомагане и Сдружение на хората с увреждания „Венетица”.

Земеделски земи, гори и водоеми

След влизане в сила на ЗСПЗЗ и ЗГ на Община Долна баня са възстановени:

- С решение №27РГ от 02.09.1994 год. на Поземлена комисия Долна баня, са възстановени 73 земеделски имота с обща площ от 7 216,186 дка;
- С решение №27НГ от 16.11.2000 год. на поземлена комисия град Долна баня, са възстановени 74 броя – гори с обща площ от 21 843,332 дка;
- С протоколно решение №1 от 13.04.2009 год. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” е предадена в собственост на Общината, земеделската земя останала след възстановяване правата на собствениците – 462 броя имоти с обща площ от 1 019,885 дка.

• Община Долна баня е собственик на 13 водни обекта, представляващи язовири, водоеми и рибарници.

С решения на Общински съвет - Долна баня част от земите от Общинския поземлен фонд се предоставят за обезщетяване на гражданите, а горите и земите от горския фонд са предоставени за стопанисване и управление на Общинско горско стопанство – Долна баня.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Долна баня и след предоставянето на имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ не им е правен оглед. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба „Земеделие" /а към момента по Кадастрална карта/, съответства на действителното фактическо състояние.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Долна баня не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 1 дка), които не представляват интерес за наемане или аренда, което води до ниски приходи от наем.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

Придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Придобиването, управлението и разпореждане с имуществото-собственост на Община Долна баня се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в интерес на населението на общината в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и приетите въз основа на него подзаконови актове - Наредба на общински съвет- Долна баня за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Долна баня, Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земеделски земи от общинския поземлен фонд и Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища.

Дейностите по управление и разпореждане с общинска собственост са свързани с действия и на институции, извън структурата на общинската администрация - Общинска служба „Земеделие", Областния управител на Софийска област, агенцията по Геодезия, картография и кадастър и др.

1.Управление на общинската собственост в Община Долна баня

Кметът на община Долна баня организира, ръководи и контролира управлението на имотите – общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички

други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. В Закона за общинска собственост е предвидена възможност за предоставяне безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка или на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

В община Долна баня част от сградите – общинска собственост обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от Кмета на общината. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейност.

Основния способ за управление на свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет е отдаването под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на ЗОС и Наредбата.

Управлението на земеделските земи – общинска собственост е регламентирано в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и правилника за неговото прилагане и Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земеделски земи от общинския поземлен фонд. Обработваемите площи се отдават под наем при наличие на проявен интерес за срок от 5 стопански години, след Решение на Общински съвет и провеждане на публичен търг или конкурс.

В чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е регламентирано отдаването под наем на пасища, мери и ливади – общинска собственост. Пасищата, мерите и ливадите се отдават под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегралната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Ежегодно общинския съвет приема решение за предоставяне на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване.

В община Долна баня към 31.12.2019 год. са сключени пет договора за отдадени под наем на обработваеми земи за срок от 5 години за 156 имота с обща площ от 475,802 дка.

През предстоящият мандат Община Долна баня ще предприеме действия за провеждане на процедури за предоставяне на концесия за услуга на 8 бр. язовири и водоеми. Приходите от управление на собствеността в община Долна баня са относително постоянни. Това подчертава тенденцията към повишаване на приходите чрез оптимизиране на управлението й.

През настоящият стратегически период Община Долна баня има намерения:

• да изгради нов трети дом за социални услуги в местността „Циганско меше”;

• да захрани басейна в спортния комплекс с топла минерална вода и проучи възможността за изграждане на хотелска база, обслужваща спортния комплекс;

• да изгради център за отдих на деца и център за детско творчество в село Свети Спас;

• да облагороди коритото на река Бистрица с цел направа на воден атракционен комплекс;

• да изгради комплекс с етно сгради, за експониране на старинни занаяти и изделия;

• да изгради търговски център;

• да реализира балнеоложки комплекс на територията на Общината;

• да реализира пазар за селскостопанска продукция и търговска борса;

• да изгради туристически и информационен център;

• да осъществи съвместни дейности и мероприятия с Манастирски комплекс Свети Спас;

• да участва в туристически изложения в страната и чужбина.

2.Разпореждане с имоти общинска собственост в Община Долна баня.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Разпореждането с общински имоти е уредено в закона за общинска собственост и Наредба на общински съвет - Долна баня за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Долна баня.

Основните способи за разпореждане са:

- Продажба на имоти или на идеални части от тях;
- Замяна;
- Дарение;
- Делба;
- Учредяване право на строеж, надстрояване и пристрояване
- Учредяване на вещно право на ползване.

- По силата на закон.

През следващия стратегически период дейността по разпореждането ще продължи съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Долна баня.

Предмет на разпоредителни сделки следва да са имоти, стопанисването на които е в тежест на общината, а получените средства да се инвестират с цел извличане на дългосрочна печалба.

През този стратегически период Община Долна баня ще предприеме действия за насърчаване на собствениците на законно построени сгради с отстъпено право на строеж за придобиване в собственост на земята, която е общинска собственост, които към 31.12.2019 год. са 76 бр.

Земите по чл. 19 се предоставят от Общинския съвет само при условията на § 27, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. С тези земи не могат да бъдат извършвани други разпоредителни сделки.

3.Придобиване на общинска собственост. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

Община Долна баня придобива собственост съгласно разпоредбите на чл. 34, ал. 1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава втора на Наредба на общински съвет - Долна баня за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Долна баня, Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права върху имоти чрез:

- Покупка на имоти и ли части от тях;
- Обезщетение срещу учредено право на строеж върху имот – частна общинска собственост;
- Предоставяне на имоти на общината с акт на компетентен държавен орган;
- Принудително отчуждаване;
- Делба;
- По давност.

Общината може да придобие собственост на имоти, които по силата на закон са преминали в собственост на общините и за които все още има актове за държавна собственост, чрез отписване на имотите от актовите книги за държавна собственост. Необходимо е да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване за общинска собственост и отписване от актовите книги на държавни имоти.

Силни и слаби страни свързани с управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Долна баня. Възможности и задачи за подобряване на управлението.

Като слаби страни от управлението и разпореждането на общинската собственост може да бъде изведено следното:

- Сградите – общинска собственост са строени в началото на XX век и през 70-те и 80-те години, нямат запазени строителни книжа;
- Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на не целесъобразни разпореждания;
- Влошени условия на пазара с недвижими имоти, в следствие на световната финансова и икономическа криза;
- Прогресивно намаляваща собственост;
- Маломерни земеделски имоти и разпокъсани.

Като силни страни от управлението и разпореждането на общинската собственост на Община Долна баня може да бъде изведено следното:

- Оптимизиране процеса на управление;
- Подобряване състоянието на сградния фонд;
- Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти.
- Значителен горски фонд.

Като възможности и задачи за подобряване на управлението на общинската собственост в община Долна баня могат да се разглеждат следните аспекти:

- Да се обследват сградите и да се установи необходимостта от ремонт;

- Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Да се направят постъпки пред държавата за придобиване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.

- Да се подготвят проекти за кандидатстване по програми за осигуряване на средства от еврофондове за подобряване състоянието на имотите.

- Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;

- Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост;

- Предприемане на териториално - устройствени промени с цел привличане и задоволяване на инвеститорски интерес;

- Разработване на маркетингова стратегия за повишаване на инвеститорския интерес;

- Изграждане на нова и подобряване на състоянието на съществуващата пътна инфраструктура;

- Да продължи интензивния процес на основни ремонти, ново строителство, на рехабилитация и ремонт на редица обекти от инфраструктурата на Община Долна баня

- Използване на програмите на Европейския съюз за развитие на ловен и еко туризъм и т.н.

- Използване на програмите на Европейския съюз и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;

- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на пустеещи земи - общинска собственост.

Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Долна баня

1.Стратегическа цел:

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 общината за постигане устойчиво социално - икономически растеж на общината, с темпове, изпреварващи средните за страната.

2.Приоритети:

2.1. Съхраняване и преструктуриране на съществуващата общинска собственост, разглеждана като стратегически ресурс за развитието на общината.

2.2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

• Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

• Извършване на разпоредителни сделки с не ефективната и не нужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.

• Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба и договори за наем.

2.3. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост. Създаване на необходимите регистри, изискващи се от ЗОС.

2.4. Последователно и неотложно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

• Обявяване в официалния сайт на Община Долна баня на свободните обекти, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

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

Заключение

Пълното идентифициране на обема на общинската собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия.

Оптимизация на действията при управлението на общинската собственост гарантира устойчивост на развитието на общината.

Разпореждане с общинско имущество, следва да е ръководено от задълбочен анализ за нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план, необходимите разходи от поддръжка и управление на ненужните имоти и проучване на възможностите за управлението им.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Долна баня за периода 2019 - 2023 г. се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения за периода на действието си. Стратегията е основа за приемането на годишна програма за управление и разпореждане с общинската собственост.

Стратегията е приета на основание чл. 8, ал. 2, т. 1 до т. 4 от ЗОС за периода 2019 – 2023 г. с Решение №27 взето по Протокол №3 от Редовно заседание на Общински съвет град Долна баня, проведено на 23.12.2019 година.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА Об.С
град Долна баня:
/Лиляна ДРАГАНОВА/