



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ТЕМА 2:

„СТРАТЕГИЯ/ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – СЪДЪРЖАНИЕ, ИЗГОТВЯНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ОТЧИТАНЕ“

Съдържание

2.1. Правна рамка	2
2.2. Структура.....	3
2.3. Обхват на стратегията	3
2.4. Предмет и цели на стратегията.....	3
2.5. Процедура и основни цели.....	5
2.6. Базови принципи за управление на общинската собственост	6
2.7. Изпълнение и отчитане на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.....	8

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



2.1. Правна рамка

Съгласно чл. 140 от Конституцията на Република България общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

Общината също така е и самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, както и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредбата на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Основен принцип, залегнал в Закона за общинската собственост е, 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 са предоставени.

2.2. Структура

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

2.3. Обхват на стратегията

Стратегията за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен период. По своята същност Стратегията е отворен управленски документ, който може да търпи изменения. Стратегията е основа за приемане от общинските съвети на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка бюджетна година.

2.4. Предмет и цели на стратегията

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти – публична и частна общинска собствеността и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди. Повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Свободата на избор относно принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане намират отражение в подзаконовите нормативни актове на общинските съвети.

В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, общинският съвет да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди. Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони свързани в различна степен с правния режим на имотите - общинска собственост са:

1. Закон за собствеността;
2. Закон за държавната собственост;
3. Закон за местното самоуправление и местната администрация;
4. Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
5. Закон за горите;
6. Закон за пътищата;
7. Закон за водите;
8. Закон за физическото възпитание и спорта;
9. Закон за лечебните заведения;
10. Закон за културното наследство;
11. Закон за устройство на територията;
12. Закон за кадастъра и имотния регистър;
13. Търговския закон;
14. Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
15. Закон за концесиите;
16. Закон за задълженията и договорите;
17. Закон за местните данъци такси;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



18. Закон за народните читалища;

19. Други нормативни актове, съдържащи специални норми по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

2.5. Процедура и основни цели

Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост се приема от Общинския съвет. По този начин приходната и разходната част на общинския бюджет се балансират като приходите от различните видове сделки с вещи-общинска собственост, планирани през годината, се обвързват с необходимите разходи за поддържане, ремонт, охрана, придобиване на вещи и др.. Стратегията и програмата се приемат по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

- ✓ 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;
- ✓ нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
- ✓ други данни, определени от общинския съвет.

В Закона за концесиите е предвидено в изпълнение на стратегията общинският съвет да приема план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите /ЗК/. Съгласно чл.40 ЗК планът за действие за общинските концесии се изготвя за всеки програмен период и съдържа прогнозираните:

- ✓ (изм. - ДВ, бр. 17 от 2021 г.) строителство и услуги, които ще се възлагат чрез концесии, както и обектите на концесиите;
- ✓ максимални срокове на концесиите, включително сроковете за изпълнение на възложеното строителство;
- ✓ публични средства за плащания от концедента по размер и източници на финансиране, включително от Европейските структурни и инвестиционни фондове;
- ✓ концесионни възнаграждения.

Законът изисква Програмата да се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет. Програмата следва да бъде в съответствие с плана за действие за общинските концесии и съдържа:

✓ прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

✓ описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;

✓ описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

✓ описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

✓ обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

✓ обектите от първостепенно значение;

✓ други данни, определени от общинския съвет.

Съвместните концесии с държавно и общинско участие следва да бъде включват в плана за действие за държавните концесии и в плана за действие за общинските концесии. Съдържанието на плановете се определя по години и може да се изменя и допълва текущо.

Не може да се открие процедура за определяне на концесионер, която не е включена в плана за действие за държавните концесии, съответно в плана за действие за общинските концесии. Редът за изготвяне на плановете се определя в наредбата по чл.35 от ЗК. Изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията се определят с наредба, приета от **Министерския съвет**.

2.6. Базови принципи за управление на общинската собственост

Стратегията за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

живот в общината. Стратегията се разработва като осъзната необходимост от страна на общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално-икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост.

Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на дейността на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Принцип на функционалното съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет.

Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, Общинския съвет е необходимо да вземе решение, относно управлението или разпореждането със собствеността.

Принцип на свободното администриране

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между общинската собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

Принцип на законосъобразност

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона 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.

Принцип на публичност и прозрачност пред местната общност

Чрез провеждането на активна информационна политика органите на местната власт изпълняват задълженията си по осигуряване на публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост чрез комуникация с местната общност, осведомяване, обявяване в местната преса, издаване на периодични информационни бюлетини, публикуване на информация на официалната интернет-страница на общината и др.;

Принцип на действено и ефективно управление

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо ползвателите на общинска собственост и да отговаря на добрите практики за икономическо управление.

2.7. Изпълнение и отчитане на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Изпълнението на годишната програма се изразява в текущо през бюджетната година планиране и реализиране на съответните правни сделки и действия с имотите - общинска собственост съобразно ЗОС, специални закони и подзаконови нормативни актове. Извършването на сделки по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, без надлежна актуализация на годишната програма е незаконосъобразно.

Съгласно чл. 66а ЗОС кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС. Т.е. в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС задължително се регламентира ред за съставяне и ежегодно внасяне в общинския съвет на отчет за изпълнението годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.