

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2020 г. – 2023 г.

Общи положения

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Шумен за периода 2020 г.-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС. 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. Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост и 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 международни програми и проекти с цел ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост представлява процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Ефективното управление на собствеността, базирано на планиране, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за

общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Изведените цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество внасят прозрачност, последователност и ред и намаляват възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения предоставят информация на гражданите и бизнеса, предизвикват по-широк интерес и съответно водят до увеличаване на приходите от продажби и предоставяне под наем на общинско имущество.

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти - публична и частна общинска собственост 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, методите за по-ефикасно ползване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която не е необходима по отношение на установените нужди. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва 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.

Правна регламентация

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.

С §6 и §7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ са определени обектите - общинска собственост, както и държавните имоти, които преминаха в собственост на общините, а Законът за общинската собственост /1996 г./ въвежда основните принципи на управление на общинската собственост, определя имотите и вещите – общинска собственост и урежда придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи, общинска собственост.

Общинска собственост, съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗОС, 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.

Имотите и вещите - общинска собственост, в съответствие с чл. 11 и сл. от ЗОС, 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: Конституция на Република България; Закон за собствеността; Закон за общинската собственост, Закон за държавната собственост; Закон за местното самоуправление и местната администрация; Закон за собствеността и ползване на земеделските земи; Закон за горите; Закон за пътищата; Закон за водите; Закон за физическото възпитание и спорта; Закон за лечебните заведения; Закон за културното наследство; Закон за устройство на територията; Закон за кадастъра и имотния регистър; Търговския закон; Закон за юридическите лица с нестопанска цел; Закон за концесиите; Закон за задълженията и договорите; Закон за общинските бюджети; Закон за местните данъци и такси; Закон за народните читалища и др.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. От Общински съвет - Шумен са приети всички изискващи се от ЗОС 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 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 и правомощията на кмета на общината и на кметовете на кметства, редът за предоставяне под наем на имоти и части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена.

Наредбата за условията и реда за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел урежда реда за образуване, преобразуване и прекратяване на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала; участието на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала на други дружества; участието на общината в други търговски дружества; възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията; правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото.

Управлението на общинската собственост се осъществява в съответствие с Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване

под наем и за продажба на общински жилища, Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за реда и условията за изграждане на временни открити обекти и поставяне на преместваеми съоръжения, Наредбата за рекламната дейност на територията на гр. Шумен, Наредбата за реда и условията за ползване на спортни обекти и съоръжения – общинска собственост, Наредбата за управление на общинските пътища в община Шумен, Наредбата за реда за управление на горските територии, собственост на община Шумен, Наредбата за изграждане и опазване на зелената система на територията на община Шумен и др.

Имоти - общинска собственост

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост общинската собственост е публична и частна. Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти и вещи, определени със закон;
- имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

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;
- общински пазари и гробищни паркове;
- общински пасища и мери и част от горските територии.

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 земи.

За общинските имоти в Община Шумен 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.

Създаден регистър на публичната и частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост.

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

Придобиване на собственост

Община Шумен придобива право на собственост и ограничени вещни права, дарения и завещания 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. Община Шумен има възможност да придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет. Доставка 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.

Общината придобива собственост и чрез принудително 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.

По отношение на придобиването на собственост в полза на Община Шумен възможност със значителен потенциал 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 благоустройство. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията. На територията на Община Шумен е съсредоточена държавна собственост - собственост на МО, която вследствие на реформите в армията и законодателството е престанала да изпълнява функциите си. Разположението на военните имоти попада в стратегически за развитието на града зони и придобиването им от общината е напълно закономерно и целесъобразно. Значителни ограничения по отношение на управлението на новопридобитите имоти бяха внесени с приемането на нова ал. 3 към чл. 54 от ЗДС, съгласно която общините нямат право да продават, заменят, даряват, внасят като непарична вноска в капитала на търговски дружества придобитите имоти или да учредяват право на строеж или право на ползване върху тях, освен в случаите, свързани с реализиране на обекти, необходими за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, при съобразяване на законодателството и правилата в областта на държавните помощи, както и в случаите по чл. 22а от Закона за насърчаване на инвестициите на инвеститор, получил сертификат за инвестиция от клас А, клас Б или за приоритетен инвестиционен проект. Забраната се вписва по партидите на придобитите имоти.

Могат да се направят следните изводи по отношение на дейностите по придобиване на собственост от Община Шумен:

- Възможностите на общинския бюджет за заделяне на средства за изграждане на нови имоти са ограничени;
- По извършване на дейностите за придобиване на собственост е създадена нормативна обезпеченост и добра организация;
- Собствеността върху значителен брой имоти - частна държавна собственост, е безвъзмездно прехвърлена в полза на общината;
- Чрез провеждане на процедури за учредяване на право на строеж се предоставя възможност за придобиване на определен процент от изградените обекти;
- Търсят се възможности за придобиване на имоти в собственост чрез външно финансиране.

2. 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 Шумен управлява своята собственост съгласно нормите, визирани в Закона за общинската собственост, както и в приетите от Общинския съвет подзаконовни нормативни актове, основно в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2.1. 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.

Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, се управляват от кмета на общината, съответно от кмета на кметството или от кметския заместник по местонахождението им.

Основните функции при управлението на публичната общинска собственост - безвъзмездно предоставяне и отдаване под наем, са регламентирани в ЗОС и общинските наредби чрез разписване на съответните процедури при водещото условие за санкция от общинския съвет.

На юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление 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 тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на чл. 14, ал. 2 от ЗОС след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл. 12, могат да се отдават под наем, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

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. Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат.

2.2. 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 ЗОС 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.

Безвъзмездното предоставяне на имоти - частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

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 ЗУТ, Наредбата за реда и условията за изграждане на временни открити обекти и поставяне на преместваеми съоръжения и Наредбата за рекламната дейност на територията на гр. Шумен.

По отношение на управлението на частната общинска собственост се извършват съответните действия за проучване и установяване на имоти, за които не са съставени актове за общинска собственост, идентифициране на свободни терени в гр. Шумен и селата и обособяване на парцели, промяна на регулационните и застроителни планове, предоставяне на цялата налична в общината информация за предстоящите процедури за продажба и отдаване под

наем на имоти с цел оптимизиране на процеса на управление. Общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане

2.3. Управление на земи от общинския поземлен фонд.

Земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост съгласно чл. 25 от ЗСПЗЗ. Земите от общинския поземлен фонд се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и р-л IV от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на български физически и юридически лица. Земите се отдават под наем с предимство на безимотни и малоимотни лица с постоянно местоживеене в населеното място, в чието землище се намират земите.

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 ЗОС, по изключение при описаните в ЗСПЗЗ случаи.

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март. Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади.

За предоставяне под наем на имотите - полски пътища, попадащи в масивите за ползване, по искане на директора на областната дирекция „Земеделие“ Общинският съвет приема решение за предоставяне по цена в размер на средното годишно рентно плащане за землището. В 7-дневен срок от влизането в сила на решението кметът издава заповед, която се публикува на интернет страницата на общината. В едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година с кмета на общината. Когато в едномесечен срок от искането общинският съвет не е приел решение, директорът на областната дирекция "Земеделие" определя със заповед цена на имотите – полски пътища, в размер на средното годишно рентно плащане за землището. Заповедта се обявява в кметството и в сградата на общинската служба по земеделие и се публикува на интернет страницата на общината и на съответната областна дирекция "Земеделие". Въз основа на заповедта ползвателите внасят сумата по банкова сметка на общината в едномесечен срок от издаването ѝ.

През последните години се наблюдава завишен интерес към ползването на общинските земеделските земи, поради което чрез отдаването им под наем вече се

формират значителни по размер приходи в общинския бюджет. Политиката на общината в областта на управлението на земеделските земи затвърди практиката за предоставянето им под наем за срока, регламентиран от ЗОС, като под аренда се предоставят само земи за създаване на трайни насаждения с дълъг период до встъпване в плододаване.

2.4. Управление на общинския жилищен фонд.

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

Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява съгласно чл. 42, ал. 3 от ЗОС, като съгласно ал. 4 забраната не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на изискванията.

Съгласно чл. 3 от Наредбата кметът или чрез упълномощено от него лице организира и контролира управлението на общинските жилищни имоти. Жилищата - собственост на Община Шумен, са предоставени за управление на Общинско предприятие „Общински жилища и имоти. В жилищата за отдаване под наем и в резервните жилища се настаняват лицата, определени съответно в чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, включително ведомствени, са определени в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

За настаняване под наем в общинските жилища кметът на общината назначава комисия от 9 души, двама от които общински съветници. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.). Комисията разглежда в двумесечен срок подадените молби и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката. Настаняване може да бъде извършено в неотложни случаи и еднолично със заповед от кмета на общината. Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, начина за определяне и плащане на наемната цена и размера на депозита, съгласно методиката за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор.

С общински жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, определени в Наредбата, могат да се извършват разпоредителни сделки след решение на Общинския съвет в предвидените от закона и наредбата случаи. Продажната цена се определя от общинския съвет на основата на пазарна оценка от оценител и не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота.

Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че е обитавал жилището не по-малко от 3 години без прекъсване.

В голямата си част, наличният жилищен фонд е и силно амортизиран. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна

собственост. Всички апартаменти са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудност при тяхното управление и поддръжка. Къщите, в които са настанени наематели, почти изцяло са строени в началото на миналия век, не са елемент на застроителния план и нямат траен градоустройствен статут.

Във връзка с ограничения брой на общинските жилища и състоянието на общинския жилищен фонд е целесъобразно прецизиране на критериите за настаняване в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

1.5. Управление на спортните имоти

Спортните обекти и съоръжения - общинска собственост, се управляват съгласно разпоредбите на Закона за физическото възпитание и спорта, ППЗФВС и Наредбата за реда и условията за ползване на спортни обекти и съоръжения - общинска собственост. Спортните имоти - собственост на община Шумен, са предоставени за управление на Общинско предприятие „Общински жилища и имоти“.

Спортните обекти се използват за нуждите на физическата активност, физическото възпитание, спорта, спортно-туристическата дейност и свързаните с тях обслужващи и спомагателни дейности. Спортните обекти може да се използват и за културни и други нужди и прояви с обществен характер, ако с това не се уврежда общата спортна дейност и няма да се нанесат вреди на спортните обекти.

Спортните обекти - общинска собственост, може да се предоставят безвъзмездно за определено време за тренировъчна и състезателна дейност от спортни организации, спортни училища; подготовка на национални отбори по различните видове спорт; физическа активност, физическо възпитание, спорт и спортно-туристическа дейност в системата на предучилищното и училищното образование, висшите училища, въоръжените сили, в системата на МВР и НСО, спортни организации за хора с увреждания.

Условията и редът за използването на обектите - общинска собственост се определят с наредба на общинския съвет.

Спортните обекти - общинска собственост, се застраховат в полза на собственика им. Поддържането и текущите ремонти на спортните обекти - общинска собственост, предоставени под наем, за ползване или на концесия, се извършват от наемателя, приобретателя или концесионера за негова сметка.

Спортни обекти или части от тях – общинска собственост, може да се отдават под наем при условията и по реда на действащото законодателство и при спазване изискванията на този закон.

Спортни обекти или части от тях - общинска собственост, може да се отдават под наем за срок до 10 години. Те може да се отдават под наем за срок до 30 години на спортен клуб, спортна федерация или обединен спортен клуб, които са вписани в съответния регистър по чл. 9, ал. 1 от ЗФВС. Такива обекти може да се отдават под наем за срок до една година без търг или конкурс при условията и по реда на общинската наредба на спортен клуб - сдружение с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност, на спортна федерация или на обединен спортен клуб, които са вписани в съответния регистър по чл. 9, ал. 1. Наемните цени се определят от общинския съвет. Всички подобрения в спортния

обект стават собственост на наемодателя, като не се дължи обезщетение за стойността им.

Спортни обекти - общинска собственост, може да се предоставят на концесия при условията и по реда на Закона за концесиите и при спазване на изискванията на ЗФВС.

Върху спортен обект - общинска собственост, може да се учредява възмездно или безвъзмездно право на ползване или право на строеж за срок, не по-дълъг от 30 години. Право на ползване или право на строеж може да се учредява безвъзмездно в полза на спортен клуб - сдружение с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност, спортна федерация или обединен спортен клуб. Възмездно право на ползване или право на строеж върху спортни обекти или части от тях - общинска собственост се учредява по цена, определена с решение на общинския съвет. Право на ползване или право на строеж върху спортни обекти или имоти - общинска собственост, се учредява от кмета на общината след решение на общинския съвет

Община Шумен предоставя безвъзмездно, изцяло или частично, за определено време спортни обекти и съоръжения на институциите в системата на предучилищното, училищното образование, центрове за подкрепа на личностното развитие, УСШ-„Хан Крум“ и ОДК - Шумен и на висши училища за реализиране на дейности, свързани с физическо възпитание и спорт и за изпълнение на техните учебни планове и програми и за тренировъчна и състезателна дейност на учениците и студентите при условия и ред, разписан в Правила за определяне реда, по който спортните обекти и съоръжения-общинска собственост да се ползват за нуждите на физическото възпитание и спорта и свързаните с тях обслужващи и спомагателни дейности, определени от директора на ОП „Общински жилища и имоти“ и утвърдени от кмета на община Шумен.

Спортни клубове и организации, извън изброените, ползват безвъзмездно, изцяло или частично, за определено време спортни обекти и съоръжения - общинска собственост по реда и условия, определени в общинската наредба.

Спортни клубове и организации, ползващи самостоятелно спортни обекти и съоръжения, заплащат изцяло консумативите, разходвани за периода на ползване на целия обект.

По изключение общинските спортни обекти и съоръжения, могат да се ползват за културни и други нужди и прояви с обществен характер, ако с това не се нарушава общата спортна дейност и няма да се нанесат вреди на спортните обекти и съоръжения.

При предоставено безвъзмездно право на ползване на общинска спортна база разходите по поддръжката и експлоатацията на обектите и съоръженията се заплащат по реда на чл. 17, ал. 4 от Наредбата за условията и критериите за финансово подпомагане на спортните клубове в Община Шумен, като от размера на финансовите средства на всеки спортен клуб, финансиран по реда на тази наредба и ползващ безвъзмездно общинска спортна база за тренировъчна и състезателна дейност, се приспада разлика от 15% за разходи по поддръжка и експлоатация на използваните спортни обекти и съоръжения.

На спортни организации и клубове, ползващи самостоятелно спортни обекти и съоръжения, при условията на чл. 3, ал. 6 и ал. 7 от Наредба за реда и условията за ползване на спортни обекти и съоръжения - общинска собственост,

не се приспада разлика от 15%, а заплащат изцяло разходите за консумативи на целия обект за периода на ползване.

Спортните обекти като цяло са изградени преди повече от 30 години и са в незадоволително състояние. Въпреки ограничените възможности на общинския бюджет беше извършен ремонт на покрива на първия корпус на Спортен комплекс „Плиска“, който беше в изключително лошо състояние.

Следва да се използват разрешените от ЗФВС способности за предоставянето им за ползване, като се дава възможност за влягане на инвестиции от външни източници. По реда на Наредбата за финансово подпомагане на изграждането и обновяването на спортни обекти беше подаден проект за извършване на рехабилитация и основен ремонт на Корпус 1 от Спортен комплекс „Плиска“.

От изключително значение за развитието на спорта в общината е изграждането на новата многофункционална спортна зала „Арена Шумен“. Реновирането на градския стадион ще има огромно значение за развитието на футбола на територията на общината. Към настоящия момент е изготвен идеен проект за обекта.

През следващите години се предвижда да продължи обновяването на спортните зали и привеждането им в съответствие с изискванията за енергийна ефективност, както и да се търси постигане на съответствие при всички спортни обекти с изискванията на Наредбата за сигурността на спортните обекти и мерките срещу насилието и лошото поведение на зрители преди, по време и след провеждане на спортни прояви, организирани на стадиони и в спортни зали.

3. Придобиване и разпореждане с имоти - общинска собственост

Придобиването и разпореждането с общинска собственост се извършват съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общинския съвет по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, с която се указва редът за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се извършва след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор от кмета на общината.

Даренията и завещанията се приемат от кмета на общината

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Учредяването на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост, се извършва при условия и по ред, определени в закон.

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

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 на способите за управление на общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

3. 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 ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Към момента община Шумен е едноличен собственик на капитала в 4 действащи търговски дружества – лечебни заведения. През последните няколко години бяха прекратени общинските еднолични търговски дружества в стопанската сфера, като за осъществяване на дейността, описана в чл. 53 от ЗОС, бяха създадени общински предприятия.

Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението, и дейности по предоставяне на други услуги или осъществяване на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината, определени от

общинския съвет.. В Община Шумен функционират 7 общински предприятия: ОП „Стопанска и охранителна дейност“, ОП „Паркове и обредна дейност“, ОП „Строителство и благоустройство“, ОП „Туризъм, публични прояви и атракции“, ОП „Общински медиен център“, ОП „Общински жилища и имоти“ и ОП „Чистота“.

В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие и за общинските предприятия.

ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода до 2023 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Стратегията е съобразена с управленската програма на кмета на общината и извежда основните цели, принципи и приоритети при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за постигане на визията за развитието на общината, заложена в Плана за развитие - превръщането на Шумен в модерна и сигурна община, с привлекателен административен и образователен общински център, с висока степен на достъпност и благоприятна екологична жизнена среда, съхраняваща хилядолетната си история и устремена към бъдещето.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Управлението на общинската собственост представлява процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Шумен и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението. 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.

ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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.

Визията, основните цели и приоритети при управлението на общинската собственост са формулирани в съответствие визията и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Шумен 2020.

Визия: Повишаване на инвестиционния потенциал на община Шумен и защита на обществения интерес чрез добро, ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

Цели, принципи и приоритети

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на община Шумен са изведени от приоритетите, представени в Общия устройствен план на община Шумен, Управленската програма на кмета на община Шумен за периода 2019 – 2023 г. и стратегиите и програмите на община Шумен в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на състоянието на инфраструктурата, управление на отпадъците, спорт и младежки дейности и др.

Водещо в Стратегията е прилагането на ефективно и прозрачно управление на общинската собственост, чрез което да се постигне подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – повече детски градини и добри и сигурни училища; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот; увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет и оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Основни цели:

За реализацията на стратегията са формирани следните 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;
- Съществено намаляване на разходите за поддържане на общинската собственост;
- 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:

Основните принципи, които следва община Шумен в процеса на управление на общинската собственост, са:

- **Законосъобразност:** Общинският съвет, кметът на общината, кметовете и кметските заместници на населени места действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС 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 база ред;

- **Приоритет на обществения интерес:** 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;

- **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:** Разпореждането с общинска собственост, предоставянето под наем и учредяването на вещни права 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.

- **Плановост:** Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общинския съвет по предложение на кмета на общината.

- **Отчетност и контрол:** В общината се пълват публични регистри на имотите - общинска собственост, както и на разпоредителните сделки с общинско имущество.

Приоритети

За постигането на определените цели са формирани следните приоритети:

Приоритет I. Повишаване приходите на общината от управлението на общинската собственост;

Приоритет II. Подобряване състоянието на общинската собственост;

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

Мерки за осъществяване на приоритетите:

За реализирането на приоритетите по стратегията са предвидени за осъществяване следните мерки:

1. Мерки по ПРИОРИТЕТ I:

1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите;

- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;

- Финансов анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи и прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
- Попълване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;
- Идентифициране на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Определяне 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, да предложи за замяна, да придобие в собственост, и обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите - общинска собственост:

- Изготвяне на финансов анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Извършване на разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост, доказали чрез анализ своята неефективност и непотребност за упражняване на функциите на местната власт, към които няма проявен интерес или е неефективно отдаването под наем;
- Прилагане на гъвкав подход при предлагането на имоти – общинска собственост за разпореждане при отчитане на заявления инвестиционен интерес;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Утвърждаване на техниките публичен търг или публично оповестен конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основни форми при разпореждането с общинска собственост;
- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем;
- Управление на общинските имоти чрез прилагане на различни форми на публично-частно партньорство;
- Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба и договори за наем.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- Изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

2. Мерки по ПРИОРИТЕТ II:

- #### 2.1. Обезпечаване на необходимите териториално - устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.
- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

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;

- Предоставяне на имоти – общинска собственост, за реализация на проекти, по които общината е бенефициент;

- Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти;

- Обновяване и модернизирание на спортната база чрез изграждане на нова мултифункционална спортна зала и чрез извършване на основен ремонт и модернизация на спортните обекти и съоръжения – общинска собственост;

- Оглед на обектите - общинска собственост, описание на неотложните СМР, изработване на количествено стойностна сметка за всеки обект с цел приоритизиране при съставянето на общинския бюджет;

- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд - общинска собственост /местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- Обновяване и подобряване на състоянието на общинския жилищен фонд чрез влагане на част от средствата, получени от продажба на общински жилища и чрез реализиране на изграждането на нови социални жилища в кв. Тракия в гр. Шумен - два броя жилищни блокове с общо 50 апартамента, заложи в Инвестиционната програма на общината;

- Подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;

- Поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд.

2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;

- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура.

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.

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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на действието ѝ. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на визията и приоритетите и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.