



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

## СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2012 г. – 2015 г. НА ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

### I. Въведение

С промените в Закона за общинската собственост (обн.ДВ бр.54/13.06.2008 г.) чл.8, ал.8 се възложи на общинските съвети да приемат Стратегия за управлението на общинската собственост.

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, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с общинските имоти, за настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването по оперативни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината. Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление.

Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели 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.

До приемането на Конституцията на Република България през 1991 г. общинските обекти се подчиняваха на общия режим на единната държавна собственост. Конституцията на Република България от 1991 година възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Преминаването на собствеността е извършено последователно на няколко етапа.

Първият етап е приемането на текстове в Закона за местното самоуправление и местната администрация. В разпоредбите на § 7 от Преходните и заключителните разпоредби на закона бе разписано кои държавни имоти преминават в собственост на общините.

Вторият етап бе приемането на Закона за общинската собственост, с което цялостно бе уреден начина на придобиване и разпореждане на имоти общинска собственост. В някои специални закони допълнително бяха определени обектите, собственост на общините (напр. Закон за горите, Закон за собствеността и ползването на земеделските земи и др.).

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост държавна и общинска. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране общинската собственост продължава и до днес.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на обществените потребности на населението на територията на общината - инфраструктура-пътища, водоснабдяване, канализация.

Общинската собственост е и източник и на собствени бюджетни приходи.

Обектите на общинската собственост са недвижимите имоти, движимите вещи, правата върху тях и други.

Правото на общинска собственост включва всички елементи на понятието собственост, а именно владение, ползване и разпореждане.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Общинската собственост се управлява в интерес на населението на община Елин Пелин, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението ѝ за нуждите, за които е предоставена. Управлението на собствеността на община Елин Пелин се извършва в рамките на действащото законодателство в тази сфера: Закон за общинската собственост, Закон за местното самоуправление и местната администрация, както и нормативни актове, приети от Общинския съвет – Наредба за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Елин Пелин. Наредбата има за цел ефективно регулиране на обществените отношения, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на основата на принципите на законност, прозрачност, публичност на процедурите, осигуряване на равни условия за конкуренция и гарантиране на ефективен обществен и институционален контрол. Приети са също Наредба за упражняване правата върху общинската част от капитала на търговските дружества и Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища.

## II.Обхват и структура на стратегията.

### 1.Обхват на Стратегията:

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост и стопанската дейност обхваща периода до края на мандата на настоящия общински съвет през 2012 г. -2015 год.

Предмет на Стратегията са целите, принципите и приоритетите за придобиване на общинска собственост, разпореждането и управлението с всички имоти и вещи, както и развитието на стопанската дейност на общината.

### 2.Структура на Стратегията:

Стратегията включва:

2.1.Преглед и анализ на собствеността на община Елин Пелин;

2.2.Принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите, собственост на общината;

2.3.Основни цели и приоритети на придобиването, управлението и разпореждането с имотите, собственост на общината;

2.4.Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се отдават под наем.

2.5.Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат обект на разпореждане.

2.6.Нужди на общината от нови имоти.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

2.7.Способи за придобиване на нови имоти.

2.8.Стопанска дейност на общината.

2.9.Изводи и заключителна част.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

Преглед на обема на собственост;

Анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението и възможности за развитие на потенциала;

Политики и конкретни задачи.

### **Преглед и анализ на недвижимата собственост на община Елин Пелин.**

Целта на прегледа на недвижимата собственост на община Елин Пелин е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от конкретни действия по управление и разпореждане с нея.

Анализът на състоянието към момента на приемането на Стратегията е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, подмяната и оптимизацията му, ликвидирание или разпореждане с неподлежащ на саниране сграден фонд, охраната на имотите и други.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретни цели и задачи за всеки от тях, които следва да бъдат изведени самостоятелно.

Собствеността на община Елин Пелин, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна.

Публичната общинска собственост са определени по следния начин:

Имотите и вещите, определени със закон;

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

Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Община Елин Пелин се легитимира като собственик на имотите си на базата на съставен акт за общинска собственост, който представлява официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени от закона.

Актът за общинска собственост няма право пораждащо действие.

Към настоящия момент има съставени общо 2240 /две хиляди двеста и четиридесет акта/ броя актове за публична и частна общинска собственост.

През годините са извършвани разпоредителни сделки с имоти частна общинска собственост /продажби, замяна, прекратяване на съсобственост и др./ След отпадането на основанието им за актуване като общинска собственост същите са отписани от актовете книги със заповед на Кмета на общината.

### Сграден фонд на община Елин Пелин

**Публична общинска собственост - детски градини, здравни служби, училища и сграда на общинска администрация, сгради на кметства, читалища:**

В Община Елин Пелин в настоящия момент има 10 /десет/ действащи училища и 11 /единадесет/ детски градини.

	<b>Брой училища</b>	<b>Брой детски градини</b>
<b>гр. Елин Пелин</b>	2	2
<b>С.Гара Елин Пелин</b>	2	1
<b>с.Лесново</b>	1	1
<b>с.Доганово</b>	1	1
<b>с.Мусачево</b>	1	1
<b>с.Равно поле</b>	1	1
<b>с.Нови хан</b>	1	1
<b>с.Габра</b>	1	1
<b>с.Петково</b>	-	1
<b>с.Стольник</b>	-	1

Повечето от сградите на детските градини и училищата са строени през 60 – 70 години, но през 2008 год. на повечето от тях са направени основни и частични ремонти /подмяна на дограма, ремонт на покриви и др./. В детска градина в с.Нови



### ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

хан е изградена пристройка в която е открита ясла, също е положението и в детска градина „Расдост” ГР.Елин Пелин, където в изградената пристройка е открита ясла. Частичен аварийен ремонт е извършен и в детска градина с.Габра.

Сграден фонд, ползван за нуждите общинската администрация и кметства по населени места

НАСЕЛЕНИ МЕСТА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНАТА	СГРАДЕН ФОНД ПОЛЗВАН ЗА НУЖДИТЕ НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ И КМЕТСТВА ПО НАСЕЛЕНИ МЕСТА
Гр.Елин Пелин	642 кв.м.
с.Гара Елин Пелин	160 кв.м.
с.Мусачево	80 кв.м.
с.Равно поле	75 кв.м.
с.Петково	180 кв.м.
сЛесново	180 кв.м.
сДоганово	119 кв.м.
сОгняново	35 кв.м.
сКараполци	168.кв.м.
сБогданлия	168 кв.м.
сГолема Раковица	50 кв.м.
сЧурек	95 кв.м.
сПотоп	20 кв.м.
сЕлешница	90 кв.м.
сГригорево	120 кв.м.
с.Крушовица	45 кв.м.
сГабра	200 кв.м.
с.Нови хан	205 кв.м.
сСтолник	130 кв.м.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

През предходните мандати са извършвани ремонти както външен, така и вътрешен на сградата на община Елин Пелин, подменено е оборудването в стаите открит е център за услуги и информация на граждани на първия етаж на сградата за удобство на гражданите нуждаещи се от услугите на общинска администрация. Изградени и въведени в експлоатация са две сгради нови кметства в с.Нови хан и с.Габра.

### **Сграден фонд на заведенията за здравна и дентална помощ на територията на община Елин Пелин**

На този етап не задоволително е състоянието на съществуващите заведения за здравна и дентална помощ на населението от община Елин Пелин. При изготвяне на бюджета е възможно да бъдат заложили средства дори и за частичен ремонт на същите.

Сградния фонд, ползван за нуждите на лекарите за допълнителната помощ и стоматолозите в община Елин пелин

	<b>Сграден фонд в здравните служби на населените места на община Елин Пелин в м<sup>2</sup></b>
гр.Елин Пелин	1800 кв.м.
с.Гара Елин Пелин	115 кв.м.
с. Мусачево	216 кв.м.
с.Равно поле	90 кв.м.
с.Григорево	50 кв.м.
с.Петково	60 кв.м.
с.Лесново	336 кв.м.
с.Доганово	137 кв.м.
с.Огняново	-
С.Голема Раковица	150 кв.м.
с.Караполци	-
с.Богданлия	-
с.Нови хан	144 кв.м.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

с.Крушовица	-
с.Столник	
с.Елешница	105 кв.м.
с.Потот	-
с.Чурек	-
с.Габра	90 кв.м.

Освен посочените по-горе сгради, като публична общинска собственост са актувани:

Дом за стари хора село Голема Раковица;

Читалищни сгради в гр.Елин Пелин, с.Нови хан, с.Габра, с.Лесново, с.Гара Елин Пелин, с.Мусачево, с.Столник , пристройка на читалище гр.Елин Пелин, с.Голема Раковица,

Младежки дом с.Гара Елин Пелин

Спортните терени в гр.Елин Пелин, с.Гара Елин Пелин, с.Лесново, с.Нови хан, с.Равно поле, с.Столник

Спортна зала инж."Янко Янков" гр.Елин Пелин

Гробищните паркове по населени места на територията на община Елин Пелин

По одобрен проект по ОПРР за Ремонт и реконструкция по одобрено проектно предложение на 03.02.2009 год., за читалищните сгради в гр.Елин Пелин, с.Нови хан, с.Габра, с.Лесново, с.Гара Елин Пелин, с.Мусачево, с.Столник, в рамките на проекта са извършени следните строително-монтажни работи: - подмяна на дограма /дървена, слепена/ с PVC; топлоизолиране на покрив; топлинно изолиране на стени; подмяна на съществуващата ел. инсталация; подмяна на всички стари осветители с нови енергоефективни и с по добри светлотехнически характеристики; монтирани са вакуумни слънчеви колектори и рампи за инвалиди . Проектта е изпълнен и на 25.05.2011 год. неговото изпълнение е отчетено пред МРРБ. Общата цел на реконструкцията е подобряване на услугите в областта на културата в община Елин Пелин. Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

*Рискове и слаби страни:* не много добро състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; приходите от отдадени под наем лекарски и зъболекарски кабинети, разположени в бившите здравни служби, са



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

нищожно малки. Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат /училищата в с.Столник, с.Петково/. Целесъобразно на този етап е сградите да бъдат затворени и обезопасени в предвид това, че същите се обитават от бездомни хора и е възможно да се стигне до пожари и рушене на сградите.

Плюсове и възможности: - оптимизиране на процеса на управление на сградния фонд на училищата и детските градини; осигуряване на средства от Европейските фондове за подобряване състоянието на сградния фонд.

Този анализ предполага реализирането на следните *задачи* за постигане на целите на стратегията:

Съгласно § 2 ал.1 от Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите, техническите паспорти на съществуващите строежи - общинска собственост следва се съставят в срок до 31 декември 2012 г.;

Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите за поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед евентуално взимане на решение за разпореждане;

Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване на състоянието на сградите;

Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост, сградите, престанали да имат предназначението на публична собственост с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;

Да се предприемат мерки за енергийното саниране на сградния фонд.

### Сградния фонд - частна общинска собственост

Професионално учебен център с хотелска част, съставляващ масивна сграда на 5 /пет/ етажа със РЗП 2050 кв.м. построена в УПИ VII-за КОО, кв.26 по КРП гр.Елин Пелин.

В сградата на I-вия етаж е разположена градската библиотека; на II- и етаж са настанени ОС"Земеделие" гр.Елин Пелин, Дирекция „Регионална служба по заетостта" – София, Военен отчет; III-ти Дирекция „Социално подпомагане" София; III-ти и IV-ти етаж са отдадени под наем чрез провеждане на търгове и конкурси.

Двуетажна масивна сграда /бивше училище/ изградена в УПИ I-за КОО, кв.25, целия с площ от 6340 кв.м.. Училището е закрито със Заповед на Министъра на образованието. Променен е характера на собствеността от публична общинска собственост в частна общинска собственост, на основание чл.6, ал.1 от ЗОС.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

*Рискове и слаби страни* – недобро състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжката им; няма нарастване на приходите от отдаването им под



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

наем; В периода до 2011 година в разчета на капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем. С възможна продажба на част от нежилищните имоти, както и реалното физическо и морално износване на не малка част от обектите, и обективното намаляване в търсенето им, реално е в близките години да се очаква, относително намаление на приходите от тази дейност в общинския бюджет.

Плюсове и възможности – възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частното партньорство; осигуряване на средства от европейските фондове или чрез други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите;

Този анализ предполага постигането на следните задачи за периода на Стратегията:

Съгласно § 2 ал.1 от Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите техническите паспорти на съществуващите строежи - общинска собственост следва се съставят в срок до 31 декември 2012 г.;

Да се изготви финансово-икономически анализ на разходите за поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед взимане на решение за разпореждане;

Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване на състоянието на имотите;

### **Жилищни имоти:**

Жилищните имоти, собственост на община са:

21 /двадесет и един броя/ апартаменти, всички са отдадени под наем на крайно нуждаещи се жители на община Елин Пелин, съгласно утвърдена картотека от Кмета на община Елин Пелин,

Едноетажна жилищна сграда със ЗП 79,20 кв.м. находяща се във УПИ VIII-390, кв.42 по плана на гр.Елин Пелин, настанени са наематели, като крайно нуждаещи се жители на община Елин Пелин, съгласно утвърдена картотека.

Едноетажна полу-масивна жилищна сграда със ЗП 78.34 кв.м. находяща се във УПИ XVII-352, кв.24 по плана на гр.Елин Пелин. настанени са наематели, като крайно нуждаещи се жители на община Елин Пелин, съгласно утвърдена картотека.

С решения на общинския съвет е установена наемна цена от 0,85 лв. на кв.м.. Апартаментите и къщите са в незадоволително състояние. В последните години не са извършвани основни ремонти.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни – остарял жилищен фонд; недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; нарастване на необходимите средства



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

за основни ремонти и опазване на собствеността; разлика в наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Плюсове и възможности – продажба на амортизираните жилища; възможност за актуализация на наемната цена;

Направеният анализ предполага реализирането на следните задачи за постигане на целите на настоящата Стратегия:

При възможност да се извърши основен ремонт на жилищата;

При невъзможност да се осигурят средства за основен ремонт на жилищата и ако са много амортизирани да се предприемат действия за евентуално разпореждане с тях.

### Незастроени имоти:

Преобладаващия брой незастроени имоти са с площ под 1000 м<sup>2</sup>, като те са предимно с жилищно предназначение. Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилите процес на идентификация на собствеността. След последните промени в Закона за общинската собственост целта е за срока на действие на Стратегията е да бъде завършен този процес.

От гледна точка на застрояване голяма част от тях биха представлявали инвестиционен потенциал.

От анализа на този вид общинска собственост се стига до следните:

Рискове и слаби страни – неприключил процес на идентификация и актуване на незастроените имоти; липса на актуални подборни устройствени планове за населените места в общината; рискове от грешни в стратегически план решения за разпореждане; риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;

Плюсове и възможности – възможност за увеличаване на собствеността след приключване на процеса на идентификация на собствеността; наличие на разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко разпореждане на общинския съвет и кмета на общината, прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците; оптимизиране на процеса на управление; повишаване на инвестиционния интерес към терени в общината; възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината – продажби, залог срещу заем, отдаване под наем и други.

Направения анализ предполага постигането на следните задачи:

Ускоряване на процеса по идентификация на общинските терени;

Изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия устройствен план;



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Реализиране на крупни проекти върху общински терени чрез публично-частното партньорство;

Да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.

### **Земеделски земи:**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи община Елин Пелин е станала собственик на възстановени земеделски имоти по землища както следва:

г.Елин Пелин	- 15 броя
с.олема Раковица	- 35 броя
с.Григорево	- 33 броя
с.Доганово	- 8 броя
сЕлешница	- 2 броя
с.Караполци	-17 броя
с.Лесново	- 128 броя
с.Мусачево	-11 броя
сНови хан	- 69 броя
с.Огняново	- 28 броя
с.Петково	- 50 броя
с.Потоп	- 114 броя
с.Равно поле	- 110 броя
с.Столник	- 66 броя
с.Чурек	- 2 броя
с.Габра	- 19 броя

**По ЗВГЗГФ са възстановени гори на територията на следните землища от община Елин Пелин**

гр.Елин Пелин	- 1 брой
с.Богданлия	- 1 брой
с.Нови хан	-14 броя
с.Елешница	- 13 броя



**ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН**

с.Лесново	- 1 брой
с.Потоп	- 11 броя
с.Огняново	- 13 броя
с.Долни Лозен	- 2 броя

Във връзка с разпоредбите на чл.45в(10) от ППЗСПЗЗ за безвъзмездно предаване в собственост на община Елин Пелин с писмо от ОСЗ гр.Елин Пелин – са предадени 2651 броя имоти, а именно:

1. Землище гр.Елин Пелин – 86 /осемдесет и шест броя /
2. Землище с.Богданлия – 53 /петдесет и три броя /
3. Землище с.Голема Раковица - 586 /петстотин осемдесет и шест броя /
4. Землище с.Григорево – 9 /девет броя/
5. Землище с.Доганово – 69 /шейсет и девет броя/
6. Землище с.Караполци – 53 /петдесет и три броя/
7. Землище с.Крушовица – 200 /двеста броя/
8. Землище с.Мусачево – 3 /три броя /
9. Землище с.Нови хан – 161 /сто шейсет и един броя/
- 10.Землище с.Огняново – 148 /сто четиридесет и осем броя/
- 11.Землище с.Потоп – 203 /двеста и три броя/
- 12.Землище с.Равно поле – 13 /тринадесет броя/
- 13.Землище с.Столник – 76 /седемдесет и шест броя/
- 14.Землище с.Чурек – 350 /триста и пет десет броя/
- 15.Землище с.Габра – 641 /шестстотин четиридесет и един броя/

за съставяне на актове за общинска собственост.Към настоящия момент, съгласно посочената разпоредба обаче общината ще може да стопанисва и управлява тази земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. Те ще служат за обезщетяване на собственици, за изпълнението на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти на техническата инфраструктура и други. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с документ за собственост. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година на малоимотни и безимотни в размер до 5 /пет /дка.

Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразени в регистрите на Общинската служба по земеделие , съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

От анализа на този вид общинска собственост се стига до следните:

Рискове и слаби страни – неприключил процес на идентификация и актуване на земеделските земи; законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ); необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

Плюсове и възможности – с влизането в Европейския съюз се увеличават възможностите за субсидиране на селското стопанство; актуване на нови имоти; възможност за промяна на предназначението на земеделските земи, разположение в близост до населените места и индустриалните зони, постоянно увеличение на приходите от наеми.

Направеният анализ предполага реализирането на следните задачи:

Да се подготви, обезпечи и реализира пълно идентификация на собствеността;



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези, които имат инвестиционен потенциал;

### **Принципи за придобиването, управлението и разпореждането с имотите, собственост на община Елин Пелин.**

Принципите, от които ще се ръководи придобиването, управлението и разпореждането на имотите, собственост на община Елин Пелин са:

- Законосъобразност;
- Приоритет на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

Общинския съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

**Принципа на приоритетност на обществения интерес** намира изражение чрез приоритетното следене за защита на обществения интерес при управлението на имотите. Общинската собственост се управлява в интерес на населението на община Елин Пелин, с грижата на добър стопанин.

Управлението на общинската собственост става съобразно предназначението ѝ, и за нуждите, за които е предоставена.

Упражняването на правото на собственост се осъществява от органите на общината в лицето на общинския съвет или кмета на общината, в зависимост от това дали става дума за публична или частна общинска собственост.

Обектите – публична общинска собственост, които са предназначени да обслужват нуждите на общинския съвет или на местната администрация се управляват пряко от кмета на общината.

Другите обекти – публична общинска собственост, предназначени за задоволяване на обществени потребности от здравно, културно, образователно и социално значение се предоставят за безвъзмездно стопанисване и управление на организации или юридически лица на общинска бюджетна издръжка.

Едно от основните правомощия на правото на собственост на общинска собственост е разпореждането с нея. Тук се включват всички правни действия, с които се прекратява правото на собственост или се учредяват вещни права или



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

тежести. Такива действия са продажбата, замяната, делбата, учредяването на ограничени вещни права.

Тези действия по разпореждане могат да се извършват само с имоти – частна общинска собственост. Имотите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се обременяват с вещни права. Изключение от това се допуска само за части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на обектите, които подлежат на концесиониране могат също да бъдат отдавани под наем. Задължително условие в случая е, че наемането им не трябва да пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Продажбата на недвижими имоти – частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет, от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Замяната на недвижими имоти се извършва само в случаите на чл.40 ал.2 от Закона за общинската собственост. Тя става след решение на общинския съвет, съгласно регламентираната в Закона и Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Елин Пелин процедура.

Право на строеж се учредява за построяването на обекти, съгласно предвижданията на подробния устройствен план. То може да се учреди безвъзмездно или възмездно. Безвъзмездно право на строеж може да се учреди по решение на общинския съвет само на юридически лица на бюджетна издръжка. Възмездното право на строеж се учредява след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс.

Право на ползване на имоти – частна общинска собственост може да е възмездно или безвъзмездно. Възмездното право на ползване се учредява за срок от не повече от 10 години след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс.

Обект на концесия може да бъде само имот или вещь – публична общинска собственост. Концесията е право на експлоатация върху обект и/или на услуга от обществен интерес, предоставено от концедент на търговец - концесионер, срещу задължението на концесионера да изгради и да управлява и поддържа обекта на концесията или да управлява услугата на свой риск. Редът за предоставяне, изпълнение и прекратяване на концесии е уреден в Закона за концесиите.

Друг основен принцип при придобиването, управлението и разпореждането с имотите, собственост на община Елин Пелин е **прозрачността**.

Той се гарантира от органите чрез осигуряването на откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

При придобиването на имот – общинска собственост за него се съставя акт за общинска собственост. Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в Главния регистър съответно за публична или частна собственост, подшиват се в актови книги и се съхраняват в отдел "Общинска собственост и управление на собствеността".

Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Отделно от това всеки изготвен акт за общинска собственост се вписва в Службата по вписванията, съгласно изискванията на Закона за кадастъра и имотния регистър.

**Принципа на прозрачността при разпореждането** с имотите, собственост на община Елин Пелин се гарантира от обстоятелството, че разпореждането с имотите става след решение на общинския съвет. Решенията на Общинския съвет се обявяват на интернет страницата на общината и се публикуват в общинския местен вестник, всеки може да се запознае с тях.

Отделно от това разпореждането с имотите става след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс. Това също е гаранция за спазване на принципа на прозрачността при разпореждането с имоти, общинска собственост.

**Принципа на целесъобразността** се гарантира от органите, управляващи общинската собственост чрез взимането на решение за придобиване или разпореждане чрез спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети.

**Принципа на състезателност при разпореждането** се прилага и гарантира чрез провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, при спазване на изискванията, заложи в Наредбата по чл.8, ал.2 за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Елин Пелин .

### **Основни цели и приоритети на придобиването, управлението и разпореждането с имотите, собственост на община Елин Пелин,**

Основните цели на придобиването, управлението и разпореждането с имоти, собственост на община Елин Пелин могат да бъдат обобщени в няколко насоки:

Пълно идентифициране на обема на общинска собственост;  
Анализ на състоянието на собствеността към момента на приемане на Стратегията;

Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на общинска бюджетна издръжка от общинска собственост;



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на жизнената среда, създаване на условия за бизнес, култура, отдих и повишаване на сигурността;

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура;

Опазване и подобряване на екологичната среда;

Ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

Правото на общинска собственост не се различава по обем от общото понятие за собственост. Общината има правото да упражнява фактическата власт върху обекта на собствеността, и го ползва съобразно предназначението му. Като собственик общината може да се ползва от плодовете и доходите от обекта на собственост или да се разпорежда с него.

Целите на придобиването на общинска собственост са с оглед използването ѝ за задоволяване потребностите на териториалната общност. Основните са свързани с изграждането и благоустрояването на населените места на територията на община Елин Пелин.

Чрез управлението на различните обекти на общинската собственост се постигат и различни цели.

Обектите на общинската собственост, свързани с изграждането и благоустрояването на населените места имат изключително важна роля за провеждането на градоустройствената политика на община Елин Пелин. Тук попадат незастроените парцели и имоти, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални цели. Общинските терени са базата, върху която се провеждат благоустройствените и комунални мероприятия.

Друг голям обект на общинската собственост са улиците, площадите, парковете, градините и зелените площи, местните пътища, които не са част от републиканската пътна мрежа. Целта на тяхното управление отново е за задоволяване потребностите на жителите на община Елин Пелин.

Не по-малка роля имат обектите – общинска собственост, свързани със социалната политика и комуналното обслужване на населението на общината. Тук попадат детските градини, училищата, спортните площадки, здравните служби, сградите на общинската и кметските администрации и другите служби, читалищата. Целта на тяхното управление по време на мандата е задоволяване на нуждите на териториалната общност.

Основната цел на разпореждането с имоти – общинска собственост за периода на Стратегията е чрез постъпването на средствата от продажба на свободни имоти да се финансира изграждане на инфраструктура, да се поддържат



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

обектите, които задоволяват социалната политика и комуналното обслужване на населението на община Елин Пелин.

### **Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат отдавани под наем.**

Един от способите за получаване на доходи от имотите – общинска собственост е чрез отдаването им под наем.

Под наем мога да се отдават свободните нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината, или на юридически лица на издръжка от общинския бюджет.

Части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на обектите, които подлежат на концесиониране могат също да бъдат отдавани под наем. Задължително условие в случая е, че наемането им не трябва да пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Съдейки от прегледа на недвижимите имоти, собственост на община Елин Пелин под наем основно следва да продължи отдаването на сградите и частите от тях. Това помага за от една страна за стопанисването на сградния фонд, а от друга – получаването на доходи от възмездното отдаване под наем на имотите.

Земеделски земи възстановени по ЗСПЗЗ.

### **Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат обект на разпореждане.**

От прегледа на собствеността на недвижимите имоти, собственост на община Елин Пелин се прави извода, че основните имоти, които могат да бъдат обект на разпоредителни сделки са урегулираните поземлени имоти и земеделски имоти възстановени на община Елин Пелин по ЗСПЗЗ.

Анализа на собствеността показва, че са налице голям брой имоти, предназначени основно за жилищно строителство на територията на общината.

Чрез извършването на разпоредителни сделки с тях ще се даде възможност на жителите на общината да задоволят жилищните си нужди.

### **Способи за придобиване на нови имоти.**

В Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Елин Пелин са посочени способите за придобиване на имоти и вещи от общината.

След решение на общинския съвет се придобива собственост в полза на общината в случаите на,



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Закупуване на недвижим имот;

Чрез изграждане на недвижими имоти на общинска земя или върху терени, където в полза на общината е учредено право на строеж, на надстрояване или придострояване;

Чрез учредяване в полза на общината на ограничени вещни права по силата на правна сделка, разрешена от закона.

Обезщетение срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху имот – частна общинска собственост;

При извършване на доброволна делба или уравниване на дялове при доброволна делба;

Чрез предоставяне на общината с акт на компетентен държавен орган;

Чрез отчуждаване на недвижим имоти за нужди на общината;

Чрез завземане на имот, чийто собственик не може да бъде установен;

Дарение;

Един от основните способи за придобиване на нови имоти е чрез предоставянето им на общината със закон или отстъпени безвъзмездно от държавата по реда на чл.54 от ЗДС.

С въвеждането на понятието общинска собственост, след приемането на ЗМСМА част от имотите от държавна собственост преминаха в собственост на общините. Впоследствие с приемането на Закона за общинската собственост и на последващи негови изменения в собственост на общините преминаха и други категории имоти.

С промени в законодателството или чрез актове на Министерски съвет все още се предават имоти – държавна собственост на общините.

От това се налага извода, че процесът по окончателното разделяне на собствеността не е приключил напълно.

### Изводи

След направения подробен анализ на отделните обекти на общинска собственост в общото състояние на общинската собственост може да открием и обобщим следните елементи:

Рискове и слаби страни: Все още не е приключил напълно процеса на идентифицирането на собствеността върху тези имоти. Продължава работата по проучването и актуването на отделни имоти. Все още има имоти, за които са съставени актове за държавна собственост и други, които са били държавна собственост преди влизане в сила на Закона за общинската собственост и не са преминали в собственост на община Елин Пелин.



## ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Плюсове и възможности: До влизане в сила на последните изменения в Закона за общинската собственост (ДВ бр.54/13.06.2008 г.) събирането и окомплектоването на преписки по отписване от актовете книги за държавна собственост отнемаше много време и значителен административен капацитет.

След влизане на новите промени за облекчаване на режима по отписването и издаването на новия образец на акт за общинска собственост се надяваме процеса по актуването на общинските имоти да се движи по-ускорено.

Това обуславя следните задачи:

Целта за периода на действие на настоящата стратегия е окончателното преминаване на собствеността от Държавата към общината и актуването на собствеността като общинска. Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, също ще бъдат актувани след предоставяне на актуални скици от ОСЗ Елин Пелин за землищата на територията на община Елин Пелин.

### 12.Заклучителна част.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост .

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.

Стратегията ще е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.