

Заличени данни , съгласно чл.4,
т.1 и т.2 от Регламент (ЕС) 2016/649

СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА РИЛА ЗА ПЕРИОДА 2023 - 2027г.



ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Рила е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закон за общинската собственост и обхваща периода 2023 - 2027 г. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и продължава линията заложена в предходната мандатна стратегия.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за усъвършенстване дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Стратегията е основа за разработване и приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (за всяка година до края на мандата на управление), отчитане на настъпили промени, нови приоритети в развитието на Община Рила.

Въз основа на стратегията е определена и политиката за развитие на общинската 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.

Планираните цели и приоритети, публичното оповестяване на намеренията на Общината при управлението и разпореждането с общинско имущество осигуряват възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на Общинската администрация и Общинския съвет и намаляване възможностите за субективизъм.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Чрез оповестяване на политиката на общината, касаеща управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост се създава по-широк обществен интерес, което създава предпоставки за увеличаване на приходите в общинския бюджет и обезпечаване финансирането на голямата част от общинските дейности.

Ефективното управление на общинската собственост е интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Рила оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, ползване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати целите.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Закона за общинска собственост (Обн., ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г., в сила от 1.06.1996 г.) въвежда основните принципи на управление на общинска собственост, определя имотите и вещите – общинска собственост и урежда придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти и вещи - общинска собственост.

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, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет. Наредбата е подзаконов нормативен акт с местно значение, която се приема от всеки общински съвет, съгласно законовата делегация на чл. 8, ал.2 от Закона за общинска собственост (ЗОС).

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да придобиват, управляват и да се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

Съгласно изискванията на ЗОС и подзаконовите нормативни актове, Общински съвет, Община Рила е органа, под общото ръководство и контрол на който се извършва придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, чрез постановяване на свои актове, а Кметът на Общината отговаря за тяхното изпълнение. Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона концесиите.

Обвързаността на Кмета на общината от волята на Общинският съвет се постига, чрез определяне на реда и условията за управление и разпореждане с общинско имущество в наредбата по чл. 8, ал.2 от ЗОС, а именно: Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чрез решенията на Общински съвет, относно извършването на конкретни сделки.

Актовете на Общинския съвет се актуализират, в съответствие с измененията на действащото законодателство и с целите, залегнали в стратегически документи, приети от Общинския съвет.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и за нуждите, за които са предоставени.

Законът установява общите разпоредби относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление имат свободата, чрез приеманите от тях наредби въз основа на ЗОС и други неразривно свързани нормативни актове, да регулират дейността по управлението и разпореждането с общинската собственост, като отчитат местните особености и нужди.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Рила обхваща периода на мандат 2023-2027г. Разработена е в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и съдържа:

1. Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.
2. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Анализ на състоянието на видовете имоти - общинската собственост предполага конкретните цели, принципи и приоритети за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно. Анализирани състоянието на всеки вид собственост се основава на:
 - 2.1. Рискове и слаби страни;
 - 2.2. Възможности и силни страни;
 - 2.3. Приоритети и задачи;
3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
4. Стопанска дейност;
5. Мерки и действия при управлението на общинската собственост;

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основна цел на стратегията е да определи политиката на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, с основна задача Общинска администрация да отговори на нуждите на населението. Реализацията на тази цел изисква анализ на състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие, както и очертаване на най-важните проблеми и приоритети, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината, но същевременно общината е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

Създаването на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, както и оптималното използване на наличните ресурси - недвижими имоти, общинският поземлен фонд ще допринесат за постигане на социално – икономическо развитие на общината.

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността на Община Рила е изборът на приоритетни цели:

Стратегическа цел № 1	Ясно дефиниране на най-важните проблеми стоящи за разрешаване пред общинска администрация, с оглед подобряване на управлението, стопанисването и опазване на общинската собственост;
Стратегическа цел № 2	Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции.
Стратегическа цел № 3	Успешно реализиране на стратегията, чрез приемане на “Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Рила”.
Стратегическа цел № 4	Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; постигане на резултати съобразно обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.
Стратегическа цел № 5	Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, чрез: подобряване на общинската инфраструктура, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.
Стратегическа цел № 6	Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и

	разпореждане с общинска собственост и избор на най-подходящ способ при осъществяване на сделки с общинска собственост.
Стратегическа цел № 7	Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми или други източници;
Стратегическа цел № 8	Привличане на инвестиции на чиято основа да се постигне устойчиво, социално-икономическо развитие на Общината;
Стратегическа цел № 9	Оптимална, пазарно – ориентирана и конкурентноспособна структура на земеделското стопанство и прилагане на европейските стандарти в развитието на отрасъла;

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Рила при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост и ще продължат да бъдат водещи в работата на Общинска администрация са:

Законосъобразност	Общинският съвет, Кметът на общината, Кметът на кметство и Кметските заместници на населените места на територията на Община Рила действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите и по реда, предвидени в закона.
Приоритетност на обществения интерес	При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на Общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.
Целесъобразност	При упражняване на правомощията си органите вземат решения по целесъобразност, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети.
Публичност/прозрачност	При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите осигуряват обществен достъп, публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона, която да достигне до обществеността за това как се осъществяват процедурите и какви са постигнатите резултати.
Състезателност	Управлението и разпореждането с общинско имущество се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, освен ако в закон е предвидено друго.

Основните приоритети в работата на Общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори:

Основни приоритети	Мерки за осъществяване на приоритетите
Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост	<ul style="list-style-type: none"> - Разработване и приемане от общински съвет на Община Рила на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; - Максимална идентификация: на имотите - общинска собственост, с удостоверяване възникването на правото на собственост с актове за общинска собственост; на имоти – държавна собственост, в полза на общината, необходими за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация или за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение; - Устойчиво управление на имотите – общинска собственост, в т.ч. и на земите общински поземлен фонд, чрез избор и прилагане на позволените от правната рамка, способи за управление на собствеността, според вида и функциите на недвижимият имот, с оглед защита максимално интересите на Общината, местните земеделски стопани и населението; - Насърчаване ползването на земеделската земя от общински поземлен фонд на Община Рила, чрез предоставянето ѝ на земеделски стопани, кандидатстващи за подпомагане по различни мерки и схеми на Общата селскостопанска политика, спазвайки условията за привеждането ѝ поддържането и в добро земеделско и екологично състояние, прилагайки агротехнически мероприятия насочени към: опазването ѝ от увреждане; възстановяване на продуктивните ѝ качества, поддържане и подобряването на плодородието на земеделската земя; - Управление на минерални води – публична общинска собственост на територията на Община Рила, чрез прилагане на режим на ползване (концесионен или разрешителен) от трети лица, в зависимост от целите на водоползването. - Насърчаване участието на частни партньори, съвместно с общината за реализация на обществена инфраструктура, комунални обекти и предоставяне на свързаните с тях

	<p>услуги. Участниците в тези партньорства споделят инвестициите, риска и отговорността. Изграждането на този вид партньорства, се състои в обединяване на усилията на общественя и частния сектори със своите характеристики, от които произтичат предимства, свързани с разработване и реализация на проекти с висока обществена значимост от местно значение.</p> <p>- Извършване на разпоредителни сделки с имоти – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон, от гледна точка на потребностите, които задоволяват имотите, при спазване на законовите изисквания при извършването им.</p>
<p>Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението и разпореждането с общинската собственост</p>	<p>- Осигуряване на публичност, чрез публикуване на официалната интернет страница на Община Рила на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, който акт с оглед публичността си има за цел да запознае заинтересованите лица с намеренията на общината по отношение управлението и разпореждането с общинската собственост през съответната година.</p> <p>- Създаване и поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на интернет страница на Община Рила.</p> <p>- Гарантиране на законосъобразно използване на имуществото на общината в интерес на местната общност при съблюдаване принципа на последователност и предвидимост.</p>
<p>Подобряване състоянието на общинската собственост</p>	<p>- Извършване на реконструкция, ремонт, оборудване и/или обзавеждане на общински сграден фонд;</p> <p>- Модернизиране и внедряване на мерки за енергийна ефективност на общински сграден фонд;</p> <p>- Осигуряване на достъпна архитектурна среда на общински административни и обществени сгради за хора с увреждания имащи специфични потребности при пространственото си придвижване.;</p> <p>- Извършване на реконструкция на вътрешна/част от вътрешна улична мрежа, тротоари, съоръжения и принадлежностите към тях на съставни населени места на</p>

	<p>Община Рила;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Изграждане и/или рехабилитация и/или реконструкция и/или основен ремонт на водоснабдителна и/или канализационна техническа инфраструктура на територията на Общината. - Проектиране, изграждане на ПСОВ, в землището на гр. Рила; - Създаване на оптимални условия за предоставянето на здравни услуги на територията на общината; - Поддържане на чистотата на териториите за обществено ползване и на озеленени площи в населените места; - Предприемане на ефективни мерки за почистване и недопускане на наличие на нерегламентирани замърсявания (сметища), вкл. и на речните легла и прилежащите им територии, попадащи в границите на населените места от Община Рила. - Контролиране на дейности, свързани с образуване, събиране и транспортиране на битови, строителни и зелени отпадъци; - Осигуряване на достъп до недвижими и движими културни ценности и движими вещи, със статут на културни ценности; - Опазване и популяризиране на културно – историческото наследство; - Развитие на туристическата инфраструктура, чрез: изграждане и/или ремонт на туристическа инфраструктура (информационни табели и пътепоказатели за туристическите места и маршрути, съоръжения за безопасност, велоалеи). - Привличане на финансови средства при изпълнение на основните приоритети: чрез държавния бюджет; чрез общинския бюджет; чрез предоставяне на безвъзмездна финансова помощ във връзка с изпълнение на програми и проекти финансирани/съфинансирани със средства от Европейски фондове при споделено управление; национални програми, оперативни програми, средства от Европейският съюз от други фондове и програми и/или от други източници;
<p>Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Цялостно изясняване на потребностите по възлагане,

за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост	изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на общината и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това; - Реализиране на основните приоритети и изпълнение на целите и задачите заложи в Общия устройствен план, който дава конкретни предвиждания за развитие на територията на общината.
---	--

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОТДАВАНИ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Конституцията на Република България общината е основна 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 важна част са приходите от управление на общинското имущество, както и от осъществяването на стопанска дейност. Съгласно разпоредбите на ЗОС, общинска собственост са:

- ✓ имотите и вещите, определени със закон
- ✓ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- ✓ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон;

Собствеността на общината съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна.

Публична общинска собственост, съгласно чл. 3, ал.2 от ЗОС, са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Частна общинска собственост, съгласно чл. 3, ал.3 от ЗОС са всички други общински имоти и вещи, включително плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право на органите на местното самоуправление и местната администрация. Независимо, че управлението на различните видове общинска собственост е регламентирано в законови и подзаконови нормативни актове, общото между тях е, че в основата на всички е Закона за общинска собственост. В този смисъл, най - обстойна и детайлна е наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, а именно: Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост. Тя следва регламентите на ЗОС и в почти пълна степен детайлизира взаимодействието с множество други норми на законодателството, както и конкретните правомощия на кмета на общината.

Съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, имотите и вещите – общинска собственост, се управляват съгласно водещия принцип на ЗОС – “ в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”.

Разпоредбите, уреждащи управлението на имотите –общинска собственост систематично се намират в Глава втора "Управление на имотите и вещите - общинска собственост" на ЗОС, като законодателят разграничава способите относими при управлението на имотите - публична общинска собственост (безвъзмездно за управление по чл. 12 от ЗОС; отдаването им под наем по реда начл. 14, ал.7 от ЗОС) от способите при управление на имотите – частна общинска собственост (нежилищни имоти) - чрез отдаване под наем: след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс; с решение на Общинския съвет, без провеждане на търг или конкурс;

В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (разпоредбата на чл. 24а, ал.5) са регламентирани реда и условията за управление на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите, а именно: под наем или аренда, чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет, а в ал.7 от същата разпоредба, законодателя е предоставил правомощия на Общинският съвет по предложение на кмета на общината да определи маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които да се отдават под наем за една година без търг или конкурс. По смисъла на § 2 “б” от ДР на ЗСПЗЗ, “маломерни имоти” са имоти с площ до 10 дка. Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал.2 от ЗСПЗЗ - без търг или конкурс на определен кръг правомощни лица: собственици на селскостопански животни, с регистрирани животновъдни обекти на територията на съответното землище, в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ).

В Закона за физическото възпитание и спорта и подзаконовата нормативна уредба са регламентирани реда и условията за управление на спортните обекти– общинска собственост. Отчитайки съществуващите предизвикателства при управлението на спортните обекти законодателят разширява участието и значението на ораганите на местно самоуправление в процеса на тяхното управление. Чрез приемането на наредба на местно ниво се способства развитието на политиката на общината в областта на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност. Чрез създаването на условия за ефективно ползване на спортните обекти– общинска собственост, тяхното поддържане, обновяване и привличането на инвестиции ще се гарантира обществения интерес в областта на спорта.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

За имотите публична и частна общинска собственост се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на правосъдието.

За временните постройки, обществени паркинги, зелени площи, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост, не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго, съгласно разпоредбата на чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост - официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени от закона. Актът за общинска собственост няма правополагащо действие.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват в съответната служба "Общинска собственост". Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

За всеки общински имот се съставя досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което се прилага копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни.

Съгласно главните регистри за публична и частна общинската собственост, в Община Рила за периода 2019 – 2023г. има съставени 49 броя акта за общинска собственост, в това число 32 броя за частна общинска собственост и 17 броя за публична общинска собственост.

Основния дял на съставените актове са на недвижимите имоти, намиращите се в регулационните граници на населените места на територията на Община Рила, тъй като за земеделска земя от общинския поземлен фонд, находяща се в неурбанизираната територията на Община Рила са съставени актове за общинска собственост.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба;

- замяна;
- дарение;
- делба;
- възмездно или бевъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- апортиране в капитала на търговски дружества;
- по друг начин определен в закон;

Разпореждането с имоти - общинска собственост се извършва съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общински съвет по чл. 8, ал. 2 от закона, в която са уредени реда и начина на разпореждане за съответният вид сделка, правомощията на общинския съвет и на кмета на общината. Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в Службата по вписванията.

Предварително определените цели и приоритети и публичното обявяване на намеренията на Община Рила, най-вече по разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост дават възможност за корекция на негативното обществено мнение по отношение на прозрачността, публичността и последователността в дейността на общинската администрация.

IV.1 АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Анализът на състоянието на общинската собственост е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Чрез анализ на състоянието на общинско имущество се цели да се създаде балансиран подход към нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план, разходите по поддръжка, охрана и управление на имотите, както и ясно да се очертаят тенденциите в развитието на пазара на недвижимите имоти.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В резултат от дейността си общинската администрация продължава да проучва и идентифицира собствеността на конкретен имот след инициатива от нейна страна и от страна на физически или юридически лица. За събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване е нужно време.

Имотите, които са в регулация са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са предназначени за задоволяване на жилищните нужди на населението.

Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички имоти, находящи се на територията на Община Рила има действащи ПУП- ПР и ПЗ. За населените места с одобрена кадастрална карта възниква и проблем, свързан с несъответствието на имотните и

регулационните граници. Част от поземлените имоти са с неуредени сметки по регулация, което ограничава възможностите за застрояване и разпореждане.

Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани като общинска собственост е незавършен процес, който ще продължи във времето.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се откриват следните:

Рискове и слаби страни	Възможности и силни страни	Приоритети и задачи
<ul style="list-style-type: none"> - Недостиг на незастроени имоти; - Риск от неправилни в стратегически план решения за разпореждане с общинско имущество; - „Свиване” търсенето на незастроени терени; - Недостатъчен административен и организационно-технически и финансов ресурс; - Чести промени в законодателната нормативна уредба; 	<ul style="list-style-type: none"> - Проучване, идентификация и актуване на нови имоти; - Максимално развитие потенциала на всеки имот; - Създаване на условия за инвестиционен интерес към терени в общината; - Оптимизиране на процеса на управление; - Отдаване под наем на незаети общински терени по Общата схема за разположението на преместваеми съоръжения на територията на Община Рила; 	<ul style="list-style-type: none"> - Отправяне на искания за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината; - Ускоряване процесът на обособяване на общинските терени със стратегическо значение за развитието на отраслите в Общината; - Проучване потенциалът на всеки терен, съобразно предвижданията на действащите регулационни и застроителни планове/кадастрални карти и кадастрални регистри; - Увеличаване и усъвършенстване кадровия и административен потенциал, чрез участие в обучения и чрез привличане на специалисти/консултанти/фирми. - Изпълняване дейностите и основните приоритети залегнали в ОУП на Община Рила.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Община Рила е собственик на свободни застроени нежилищни имоти, за които са съставени актове за общинска собственост. Използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт и обновяване. През последните години се извършиха ремонти на сградите предоставени за управление на образователните институции на територията на Община Рила, на Народно читалище „Христо Ботев-1898“, гр. Рила, включително и на административната сграда на Общината.

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите - публична общинска собственост се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства. От тези имоти общината не получава приходи.

Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет, Община Рила. Части от имоти – публична общинска собственост, които са предоставени за управление, могат да се отдават под наем, при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем чрез търг или конкурс, съгласно разпоредбите на ЗОС и НРПУРОИ, след решение на Общински съвет, Община Рила, а наемните цени се определят според предназначението, вида и зоната, в която попада обекта.

При отдаването под наем на имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки: общинските имоти се стопанисват и се поддържат в добро състояние и постъпване на редовни приходи в общинския бюджет.

В последните години трайна е тенденцията за липса на интерес към наемане на сгради, части от сгради и помещения находящи се в сгради, на територията на Общината. Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към голямата част от обектите е недоброто им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонт на покрив, укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други. Поддръжката и ремонта на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства и неоправданост на влягането им в тези дейности. Като последица от лошото стопанисване, амортизациите се увеличават и те се рушат.

Предвид слабия интерес към наемане на общинските обекти и тяхното състояние, следва да се отчете за в бъдеще намаляване на приходите от наеми. При евентуална продажба, след промяна характерът на собствеността, общината ще спести средства за ремонтни работи, ще се избегне разрушаването и ограбването, ще се осигури значителен, но еднократен приход в общинския бюджет. Ето защо е необходим задълбочен анализ на целесъобразността, финансово-икономическа съпоставка на разходите по поддръжка на сградите – общинска собственост и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление и разпореждане с такива имоти.

На територията на Община Рила има много общински имоти, върху които е отстъпено право на строеж, същото е реализирано. В действителност тези имоти могат да бъдат източник на приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята. Предвид икономическата ситуация в момента, това е малко вероятно да се случи.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Възможности и силни страни	Приоритети и задачи
<ul style="list-style-type: none"> - Риск от безстопанственост и ограбване; - Недобро състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжане и опазване на собствеността; - Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; 	<ul style="list-style-type: none"> - Общо добро състояние на ползваните сгради; - Максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление; - Подобряване състоянието на имотите – общинска собственост, чрез осигуряване 	<ul style="list-style-type: none"> - Подобряване състоянието общинският сграден фонд - рконструкция, ремонт, оборудване и/или обзавеждане; модернизиране и внедряване на мерки за енергийна ефективност; осигуряване на достъпна архитектурна среда; обезпечаване

<ul style="list-style-type: none"> - Настанени държавни институции, в сграден фонд – общинска собственост; - Недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности; - Погиване на имотите – общинска собственост при липса на интерес за стопанисване с грижата на добър стопанин от страна на физически и юридически лица; - Липса на общински жилищен фонд; - Намаляване на приходи от отдаване под наем; 	<p>на финансови средства от различни източници;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Възможност за увеличаване на сградния фонд, чрез прилагане на законови способности: замени и/или учредяване право на строеж върху терени срещу ново строителство върху тях и/или придобиване на имоти – държавна собственост, в полза на общината, необходими за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация или за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение; - Възможност за получаване на приходи от продажба на имоти – частна общинска собственост, на собственици на законно построени върху тях сгради (отстъпено право на строеж); 	<p>изпълнените на дейностите, чрез кандидатстване по различни програми за осигуряване на финансови средства.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Предприемане на мерки за стопанисване и управление на общинския сграден фонд, към който липсва интерес за наемане и ползване, което като съвкупност от дейности включва действия насочени не само към начина на ползването им, но и към това, те да се поддържат годни и да се запазят; - Предприемане на конкретни действия, свързани със защита право на собственост на Община Рила по отношение на имотите – частна общинска собственост, намиращите се в регулационните граници на населените места на територията на Община Рила, върху които са построени жилищни сгради, на основание отстъпено право на строеж;
---	--	---

3. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ), на Общината е възстановено право на собственост върху земеделските земи във всички землища от нейната територията, а съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и картата на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост.

Недвижимите имоти по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ (при спазени предвидените в ЗСПЗЗ предпоставки по чл. 19, ал.2 и ал.3 от ЗСПЗЗ и чл. 45в от ППЗСПЗЗ) са предадени на Община Рила по землища, с одобрено Протоколно решение №1 от 30.07.2008г на комисия, назначена със Заповед №РД-05-57/19.06.2008г на Директора на Областна дирекция “Земеделие”, гр. Кюстендил, с което са определени имотите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, включително придобитите преди влизане в сила на ЗИД на ЗСПЗЗ, както и имотите по отношение, на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на Община Рила.

При трансформирането на Картата на възстановената собственост (КВС) в кадастрална карта по реда на §33 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за кадастъра и имотния регистър

(ЗКИР), начина на трайно ползване от КВС е трансформиран спрямо Класификатора за начините на трайно ползване на поземлените имоти (Приложение № 3 към чл. 14, ал.4) от Наредба РД-02-20-5 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. При трансформацията, старите кодове за НТП от КВС са отнесени към най – близките такива от новия класификатор. В тази връзка във всички землища на територията на Община Рила доминират недвижими имоти от Общинският поземлен фонд, с начин на трайно ползване: „ниви”, „зеленчукова култура”, „овощна градина”, „лозе”, „изоставени трайни насаждения”, „ливада”, „пасище”, чийто баланс по землища е както следва:

О Б Щ И Н А Р И Л А	Начин на трайно ползване	гр. Рила		с. Смочево		с. Падала		с. Пастра	
		Имоти (бр.)	Площ (дка)	Имоти (бр.)	Площ (дка)	Имоти (бр.)	Площ (дка)	Имоти (бр.)	Площ (дка)
	Нива	733	3004.659	314	1099.602	7	26.088	-	-
	Зеленчукова градина	-	-	29	54.066	-	-	2	0.704
	Овощна градина	18	19.044	17	29.241	-	-	-	-
	Изостав. тр. нас.	8	166.425	-	-	-	-	-	-
	Лозе	45	87.907	89	347.317	-	-	-	-
	Ливада	236	1177.248	150	844.222	105	486.071	91	1147.441
	Пасище	157	8133.987	163	5336.439	51	764.186	56	1450.661

Видно от изложеното е, че Община Рила разполага с голяма по обем общинска земеделска земя за която са съставени актове за общинска собственост, съгласно изискванията на нормативната уредба. Този сериозен ресурс може и следва в голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината, чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане. Това от своя страна може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината.

Не винаги обаче начинът на трайно ползване на имотите, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване, което възпрепятства осъществяване на дейности по устойчиво управление на имотите, чрез избор и прилагане на позволените от правната рамка, способности за управление на собствеността, според вида и функциите на недвижимият имот.

Разпокъсането на земеделската земя на малки поземлени имоти, липсата на достъп до тях и отдалечеността им от населените места не представляват интерес за ползване от лица занимаващи се със земеделие и животновъдство. В голяма част от Общинският поземлен фонд, собственост на Община Рила, особено имотите придобити като остатъчен фонд по реда на чл. 19 от ЗСПЗЗ, с начин на трайно ползване: пасища, мери и ливади не са поддържани в състояние, позволяващо извършване на папа или косене, тъй като храстовидната и дървесната растителност е с превес пред тревистата растителност в

площно отношение. Това от своя страна влошава състоянието и продуктивните качества на имотите. Липсата на поддържащи агротехнически мероприятия през годините води до нуждата от отстраняване на дървесни видове. Изложеното фактическо положение е в колизия и с общите и специални условия за допустимост за подпомагане, регламентирани в подзаконовите нормативни актове на ЗПЗП, предвид което не представляват интерес за ползване от страна на потенциални наематели/ползватели - собственици на селскостопански животни, с регистрирани животновъдни обекти на територията на съответното землище, в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ).

С промените в ЗСПЗЗ, обн. в бр. 100 от 2015 и бр. 61 от 2016 на ДВ се възприе нов законодателен подход към отдаването под наем и аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. В случая, законодателят се е ръководил от предназначението на пасищата, мерите и ливадите на общините, като земеделски земи, предназначени за ползване за паша на селскостопански животни и е определил кръг от правомощащи лица, на които същите да се предоставят приоритетно под наем или аренда без търг в землището, където е регистриран животновъдният обект. В тази връзка приоритета на Общината е насочен към прилагане на мерки, които да са приложими и изпълними от потенциалните наематели/арендатори при ползването на предоставените земеделски площи, което ще спомогне до подобряване състоянието на имотите.

Друг основен приоритет на общината е бил и ще бъде дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи, което да гарантира икономическа сигурност в наемателите/арендаторите. По този начин ще се регламентират задължения, които да се изпълняват и отговорности, които да се поемат от наемателите/арендаторите за поддържане на предоставените за ползване земеделски площи, в съответствие с Националните стандарти за поддържане на земята в добро земеделско и екологично състояние; опазването им от увреждане; възстановяване на продуктивните им качества, поддържане и подобряването на плодородието на земеделските земи. С осъществяването на контрол ще се постигне ясна представа за състоянието на предоставените за ползване земеделски площи.

Предвид неприключилите производства по обезщетяване със земеделски земи, с разпоредбата на § 27, ал.2 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ е вменено задължение на Общинските съвети да предоставят земи от общинския поземлен фонд, включително пасища и мери по чл. 19, при наличие на едно от следните условия:

- ✓ установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- ✓ изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;
- ✓ обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена

С последните изменения на законодателната нормативна уредба е наложен мораториум (забрана) за разпореждане със земеделски земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ от Общините, за срок от 5 години, считано от 23 декември 2020 г., който срок е удължен с разпоредбата на § 12, ал. 1 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (обнародван в ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 23.12.2020 г.), по силата на който: земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинските съвети **само** при условията на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (обн., ДВ, бр. 62 от 2010 г.; изм., бр. 61 от 2016 г.), **както и за:**

1. изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, за изпълнение на дейности по предоставени права по Закона за подземните богатства и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване;

2. създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) за изграждане на общински инфраструктурни обекти и при влязъл в сила общ устройствен план;

3. изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи за землищата на общината по чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;

4. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

5. енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката;

6. изграждане или разширяване на животновъдни обекти извън урбанизираните територии, когато същите са преместваеми обекти по смисъла на Закона за устройство на територията и са спазени изискванията на наредбата по чл. 137, ал. 10 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

Изрично в ал.4 на горесцитираната разпоредба е предвидено, че в срока по ал. 1 земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки извън посочените по-горе.

Спазвайки въведените ограничения, законосъобразно разпореждане със земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, може да се извърши единствено в предвидените нови законови изключения регламентирани в § 12, ал.1 от ЗПЗП и посочени по-горе.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Възможности и силни страни	Приоритети и задачи
<ul style="list-style-type: none">- Неприклучил процес на идентификация и възстановяване на земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;- Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;- Законови ограничения за разпореждане със земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ;- Неправилно отразяване на инфраструктурни обекти;- Недобро състояние на селскостопанските пътища;- Наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения, охрастени и непригодни за ползване пасища, мери	<ul style="list-style-type: none">- Интерес към ползване на земеделски земи от общинския поземелен фонд на територията на Община Рила, във всяко населено място от регистрирани земеделски стопани стопани;- Потенциал за развитие на селско стопанство, във всичките му отраслови форми;- Наличие на интерес към ползване на възобновяеми източници на енергия;	<ul style="list-style-type: none">- Съставяне на актове за общинска собственост за земите по чл.19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на собствеността на лицата по чл. 45д, ал.2 от ППЗСПЗЗ;- Предприемане на адекватни действия срещу неправомерно ползване на земеделските земи от ОПФ;- Прилагане на агротехнически мероприятия с оглед подобряване състоянието и продуктивните качества на имотите;- Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;

и ливади; - Необходимост от промяна начина на трайно ползване на имотите според фактическото им състояние; - Недостатъчен контрол по стопанисването на имотите;		
---	--	--

V. ПРИДОБИВАНЕ В СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ОБЩИНА РИЛА. СПОСОБИ

Общината може да придобива право на собственост и ограничени вещни права, чрез правна сделка, по давност или по друг начин определен в закон, съгласно нормите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС и Глава Втора от Наредбата по чл. 8, ал.2 от същия закон.

Придобиването на общинска собственост се извършва по силата на закон и въз основа на решение на Общинския съвет, чрез два способа: възмездно и безвъзмездно.

Закона за общинската собственост дава възможност за учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, собственост на приобретателя, или той да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Друга възможност за придобиване на нови обекти е за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята.

Друг способ за придобиване на собственост на Общината е принудителното 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 ЗОС.

Придобиване на собственост в полза на Общината предвижда и нормата на чл. 54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имот - частна държавна собственост, за изпълнение на нейните функции или за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. 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.

Нуждата на общината от придобиване в собственост на нови имоти се определя от целите, политиката и задачите на настоящата стратегия.

Анализирайки дейностите по придобиване право на собственост от Община Рила, могат да се изведат следните:

Рискове и слаби страни	Възможности и силни страни	Приоритети и задачи
------------------------	----------------------------	---------------------

<p>- Липса на разбиране и съпричастност към нуждите на община Рила от придобиване на имоти - държавна собственост;</p>	<p>- Нормативна обезпеченост на дейностите за придобиване право на собственост от община Рила;</p> <p>- Добра организация по изпълнението на дейностите за придобиване право на собственост от община Рила;</p>	<p>- Предприемане на законосъобразни действия за безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имоти - частна държавна собственост в полза на общината за изпълнение на нейните функции или за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение;</p> <p>- Търсене на алтернативни възможности за придобиване на имоти в собственост на Общината.</p>
--	---	--

VI. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА

Стопанската дейност на Общината е регламентирана в Глава шеста от Закона за общинската собственост. Съгласно нормите на закона, Общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени в закон.

Освен чрез търговски дружества с общинско участие в капитала, Общината може да осъществява стопанска дейност, чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите или чрез сдружения с нестопанска цел при условията и по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел и/или чрез публични предприятия създадени по реда на Закон за публичните предприятия на които да се делегират правомощия за извършване на определена стопанска дейност. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността и не надвишава размера на дяловото и участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност и чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет. Общинското предприятие се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. С правилника се определят предметът на дейност, структурата, управлението, численият състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му общинско имущество. Директорът на общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджет.

Към Община Рила, с решение на Общински съвет е създадено Общинско предприятие „Чистота, благоустрояване и комунални дейности“, което спомага за удовлетворяване на определен кръг всекидневни потребности на населението, които не могат да се задоволят от други лица, а от друга осигурява изпълнението на общинска дейност по Закона за управление на отпадъците и неговите подзаконовни нормативни актове, с което подпомага осъществяването и функционирането на самата административно-териториална единица. Предприятието се ръководи от директор, а дейността, структурата, управлението, числения състав, правата и задълженията на предприятието са уредени в правилник, приет с решение на Общинският съвет.

В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие и за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел и за гражданските дружества, в които участва общината. Образците на регистрите, редът за воденето и съхраняването им се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

VII. МЕРКИ И ДЕЙСТВИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Пълното идентифициране на общинска собственост е основна предпоставка за вземане на адекватни управленски решения по управление и разпореждане с общинското имущество. Анализът на състоянието на общинската собственост е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество.

Оптимизацията на действията при управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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. В тази връзка е необходимо да се следва принципа на приемственост при отдаването под наем на недвижими имоти, изразяващо се в предоставянето им на наематели, ползващи ги в предходен период от време и положили грижи за облагородяването им.

Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на инфраструктурата, създаване на условия за спорт, отдих и туризъм. В тази връзка на разпореждане следва да бъдат предлагани обекти, които не са в добро експлоатационно състояние или обременяват общинския бюджет.

Стратегията е основа за разработването на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост. Тя се предлага от Кмета на общината и се приема от Общинския съвет, най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Програмата съдържа:

1. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
2. Описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, аренда, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;
3. Описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
4. Описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост, , и способите за тяхното придобиване;
5. Обектите от първостепенно значение;

Реализацията на настоящата стратегията е сложен и многообразен процес, чието изпълнение е свързано с влиянието на различни фактори и обстоятелства. Това затруднява точното предвиждане на всички промени, които ще настъпят при изпълнението на стратегията и годишната програма. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализ и контрол, на адаптация към настъпилите променени в заобикалящата ни среда. Така, отбелязвайки трудностите ще може да се коригират дейностите, необходими за постигане на целите. Важно е да се подчертае, че стратегията дава само перспективите и насоките за развитие. Тя не може да бъде строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми и проекти.

Настоящата стратегия се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2023-2027г. на Общински съвет, Община Рила.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения и допълнения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 36/25.01.2024 г. на Общински съвет, Община Рила.

Протоколис
/Йорданка М

Председател на Общински съвет:
/Цветана Шушкова