6

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. Отец Паисий №2, тел.03143 2786
obshtina@perushtitsa.egov.bg, https://perushtitsa.egov.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПЕРУЩИЦА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 176
17.05 2024 г.

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Изх. № 1672
16.05.2024 г.

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

Вносител: НИКОЛАЙ БАКОВ – Кмет на Община Перущица

Относно: Приемане Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Перущица за периода 2024 -2027 година
Правно основание: чл.21, ал.1, т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост;

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на разпоредбите на чл.8, ал. 8 от Закона за общинска собственост е разработена стратегия за управление на общинската собственост за периода 2024 -2027 година.

Стратегията има за цел да определи политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, други данни, определени от общинския съвет.

В изпълнение на чл.26, ал.3 и ал.4 от ЗНА на 19.03.2024г. на интернет-страницата на община Перущица е публикуван Проект на Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Перущица за периода 2024 -2027 година ведно с мотивите.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, във връзка с чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост, предлагам Общинския съвет – Перущица да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е :

Приема Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Перущица за периода 2024 -2027 година.

Мотиви: Настоящето решение се приема на основание чл.21, ал.1, т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 8 от ЗОС и с цел създаване на предпоставки за ефективно управление на недвижимата собственост на община Перущица като важен инструмент за осъществяване на политиката за устойчиво местно развитие и подобряване качеството на живот на жителите на община Перущица.

Приложение: Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост в община Перущица за периода 2024 -2027 година.

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Съгласували:
Краснойка Кушева
Секретар на община Перущица

Добрияна Караджова
Юрисконсулт при Община Перущица

Изготвил:
Жана Стоянова - гл. специалист УРОС

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. Отец Паисий № 2, тел.03143 2786
obshtina@perushtitsa.egov.bg, https://perushtitsa.egov.bg

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 Г.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния процес, благоустрояване на населяното място, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Перущица за мандат 2024-2027 год. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинска собственост, на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинската собственост.

Изведени са основните стратегически цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинска администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждането с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни и национални програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост. Общинската собственост е материалната основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на общинските политики във всички сфери.

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на Общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

Съгласно чл.8, ал.10 от Закона за общинска собственост, Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от същия закон и се публикуват на интернет страницата на Общината.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е уредено със Закона за общинската собственост /ЗОС/. Законът регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях.

Редът за придобиване правото 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 се определя с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица.

1.1. Общинската собственост е видово диференцирана, като публична и частна.

1.1.1. Имотите публична общинска собственост се групират в три категории:

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

Публична общинска собственост са:

- Местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- Сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- Мрежите и съоръженията на техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща само територията на общината и не са включени в уставния фонд на търговски дружества;
- Водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- Общински гори и горски територии;
- Мери и пасища и др.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии – общинска собственост, 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. Имоти - публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Собствеността върху имоти публична общинска собственост не подлежат на възстановяване и не могат да се включват в капитала на търговски дружества.

Частна общинска собственост представляват всички останали движими и недвижими имоти и вещи на общината, включително и приходите от имотите и вещите публична общинска собственост.
Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и др.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.
Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез:

- продажба
- отдаване под наем
- замяна
- дарение
- делба
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- апортиране в капитала на търговски дружества
- по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й 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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществените паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, актове не се съставят.

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.

Регистрите за общинските имоти са публични и всеки може да направи справка по тях по всяко време.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

2.1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година.

2.2. Предмет

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите за придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи - общинска собственост. Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

2.2.1. Идентифициране на обема собственост;

2.2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

2.2.3. Политики и конкретни задачи.

2.3. Структура на стратегията

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

Стратегията включва:

2.3.1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

2.3.2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

2.3.3 Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

3. ОСНОВНИ , ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА ОБСТВЕНОСТ.

3.1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Основните цели и приоритети при управлението на общинската собственост са формулирани в съответствие с визията и приоритетите на Плана за интегрирано развитие на община Перущица за периода 2021-2027 година

3.1.1. Законосъобразност

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

3.1.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приоритетно се следи за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

3.1.3.Публичност

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

3.1.4. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

3.1.5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

3.1.6. Плавност

Управлението на общинските имоти в община Перущица се извършва въз основа на Стратегията за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, приети от Общински съвет-Перущица по предложение на Кмета на общината.

3.1.7. Отчетност

Органите на община Перущица периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, чрез предвидените в закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

3.2. Основни цели

3.2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки, че общинската собственост като такава се прокламира със Закона за общинската собственост през 1996г., процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със собствеността, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

3.2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- **рискове и слаби страни при управлението;**
- **плюсове и възможности за развитие на потенциала.**

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

3.2.3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел- предоставяне на ефективни обществени услуги.

3.2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по 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.

3.2.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

3.2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура. Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура в общината.

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

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

4. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Предмет на настоящия анализ са недвижимите жилищни и нежилищни имоти – общинса собственост, които са на пряко управление и разпореждане на Общински съвет и Кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба.

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Към момента са съставени 787 акта за общинска собственост, от тях 264 имота са актувани с актове за публична общинска собственост и 523 имота са актувани с актове за частна общинска собственост.

Към настоящия момент от тях са отписани, поради извършени разпоредителни сделки, поради неправилно актуване или са преактувани след изменения на ПУП-ПРЗ и КККР или други преструктурирания на собствеността 217 акта за общинска собственост.

.

Имоти публична общинска собственост

1. Исторически музей – АОС № 246/31.01.2024 г;
2. Картинна галерия „Даново училище”- АОС № 246/31.01.2024 г.;
3. Историческа църква „Св. Архангел Михаил”- АОС № 246/31.01.2024 г.;
4. Язовир „Батен” – АОС №5/29.03.2011г.;
5. Културен дом – АОС № 234/17.03.2023 г.;
6. Младежки дом – АОС № 235/17.03.2023г.;
7. ОУ „Петър Бонев” и многофункционална обществена зала за фитнес – АОС №208 от 25.08.2021г.;
8. Обслужващи дейности-дворно място, сграда и фитнес на открито – АОС №236 от 06.04.2023г.;
9. Стадион – АОС № 19/31.01.2000;
10. Гробищен парк - АОС № 19/31.01.2000;
11. Поликлиника – АОС № 232/19.12.2022г.;
12. Детско заведение –ДГ ”Радост” АОС№ 24/27.04.2000;
13. Трети етаж от комбинирана сграда –АОС № 237/15.05.2023г.;
14. Детска градина – ДГ ”Тракийче” – АОС № 178/28.11.2017г.
15. Многофункционална спортна зала – АОС № 59/23.12.2015;
16. Исторически паметник „Трите поколения”- АОС № 57/28.05.2014;
17. ТИЦ – АОС № 55/22.04.2014г.;

18. ПГЛВ „Христо Ботев“ и площадка за скейтборд - АОС №180/02.10.2018г.,
19. ПГЛВ „Христо Ботев“ – сгради учебно стопанство - АОС №181/02.10.2018г.;
20. Парк с детска площадка – АОС №244/24.11.2023г.

- С Решение № 33, взето с Протокол № 6/17.01.2000г. на Общински съвет – гр.Перущица на основание Закона за народните читалища и във връзка с със ЗОС са предоставени за безвъзмездно ползване помещения за задоволяване на непосредствените нужди на читалище „Просвета“ гр. Перущица.
- С Решение № 13, взето с Протокол № 3/15.12.2011 г. на Общински съвет – гр.Перущица е предоставен за безвъзмездно управление недвижим имот, публична общинска собственост на Основно училище „Петър Бонев“ гр. Перущица, както следва:

Поземлен имот с идентификатор 55909.501.2143 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, ул. „Христо Ботев“ № 7, с площ 15073 кв.м. трайно предназначение на територията – урбанизирана. Номер по предходен план: квартал: 20, парцел: II-501.2143, за образование и социални дейности, ведно с построените в него:

- Едноетажна масивна стоманобетонна сграда с идентификатор 55909.501.2143.1, застроена площ 558кв.м. (кухненски блок, домашен социален патронаж);
- Четириетажна масивна желязобетонна сграда с идентификатор **55909.501.2143.2**, застроена площ 1665 кв.м., предназначение – сграда за образование (включваща учебен корпус с площ 1420 кв.м, топла връзка с площ 245 кв.м).
- Едноетажна масивна стоманобетонна сграда с идентификатор **55909.501.2143.3,** застроена площ от 484 кв.м, предназначение – сграда за образование (физкултурен салон и фоайе).

- С Решение № 9, взето с Протокол № 1 от 23.02.2023 г. на Общински съвет – гр.Перущица са предоставени безвъзмездно за управление на ОП „Благоустрояване, спорт и социални дейности“ следните части от недвижим имот публична общинска собственост представляващ сграда с идентификатор 55909.501.2143.1, находяща се в ОУ „Петър Бонев“ гр.Перущица, както следва:

- Самостоятелни помещения с обща полезна площ от 127,20 кв.м., на първия етаж в сграда с идентификатор 55909.501.2143.1 по КККР на гр.Перущица, одобрена със Заповед РД-18-270/02.05.2019 год. на Изпълнителен директор на АГКК, които представляват: кухня - 49,95 кв.м., склад -16,41кв.м., съблекалня - 8,84 кв.м., помещение за отпадъци – 4,65 кв.м., офис 1-10,60 кв.м., офис 2 – 11,82 кв.м., санитарен възел – 5 кв.м., коридори -19,93 кв.м.. област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул."Хр. Ботев" №7, вид собственост общинска публична, функционално предназначение – домашен социален патронаж, ситуирана в западната част на поземлен имот 55909.501.2143.
- Многофункционална обществена зала за фитнес, с площ 209,01 кв.м., на първия етаж в сграда с идентификатор 55909.501.2143.1 по КККР на гр.Перущица, одобрена със Заповед РД-18-270/02.05.2019 год. на Изпълнителен директор на АГКК, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул."Хр. Ботев" №7, вид собственост общинска публична, ситуирана в западната част на поземлен имот 55909.501.2143.

- С Решение № 12, взето с Протокол № 3/15.12.2011 г. на Общински съвет – гр.Перущица са предоставени за безвъзмездно управление недвижими имоти, публична общинска собственост, както следва:

1. ДГ „Тракийче“ - недвижим имот публична общинска собственост: УПИ I-детска градина от кв.20 по регулационния плана на гр. Перущица, идентичен с поземлен имот с кадастрален идентификатор 55909.501.440 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, ул. „Христо Ботев“ № 4, с площ 4966 кв.м., заедно с с построените в него: масивна стоманобетонна едноетажна сграда, представляваща обслужващ корпус със застроена

площ 670 кв.м.; спални помещения-масивна стоманобетонна двуетажна сграда със застроена площ 554 кв.м.; две масивни стоманобетонни топли връзки с площ 30 кв.м и 43 кв.м.

2. ДГ „Радост“ - недвижим имот публична общинска собственост: Парцел I-детско заведение от кв.46 по регулационния плана на гр. Перущица, идентичен с поземлен имот с кадастрален идентификатор 55909.501.568 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в гр. Перущица, ул. „Спас Гълъбов“ , с площ 5477 кв.м., заедно с построената масивна сграда-двуетажна-детски ясли с площ 1 556 кв.м., построена 1976 г.

- С Решение № 74, взето с Протокол № 7/21.09.2023 г. на Общински съвет – гр.Перущица е предоставено за безвъзмездно право на ползване на Църковното настоятелство при Храм “Свети Атанасий“ град Перущица: помещение „Зала за обучение“ с площ от 47,73 кв.м., находящо се на първия етаж в сграда с идентификатор 55909.501.2142.1, публична общинска собственост, с функционално предназначение-сграда за култура и изкуство, застроена площ 254 кв.м., Заповед за одобрение на КККР №РД-18-270/02.05.2019 год. Имотът се ползва за провеждане на неделно училище включващо обучение и занимание с деца на светски и религиозни теми.

- Решение № 78, взето с Протокол № 6 от 25.08.2022 г. на Общински съвет Перущица, са предоставени за безвъзмездно ползване на Областна дирекция на МВР гр. Пловдив помещение с площ от 11,20 кв.м., находящо се на първия етаж в сграда с идентификатор 55909.501.2021.1,с административен адрес: гр. Перущица, ул."Проф. Борис Тасков" № 15, вид собственост общинска публична, функционално предназначение – сграда за култура и изкуство, брой ет. 2, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 год. на Изпълнителен директор на АГКК. Помещението се предоставя като приемна за осъществяване на законови действия в трети микрорайон на територията на гр. Перущица към Районно управление „Полиция“ гр. Стамболийски.

- С Решение № 106, взето с Протокол № 16 от 26.11.2018 г. на Общински съвет – гр.Перущица са предоставени за безвъзмездно управление недвижими имоти, публична общинска собственост, както следва:

1. ПГЛВ „Христо Ботев“ гр. Перущица -регулиран поземлен имот I-СПТУ, квартал 34, с площ 15,889 дка за обществено застрояване, ведно с построените в него сгради, подробно описани в акт за публична общинска собственост №180/02.10.2018г., а именно:

1.1. Учебна сграда и пансион, състоящо се от централно 4-етажно тяло, Г– образно разположено от юг 3-етажно тяло и 2-етажно крило на север с едноетажни пристройки към него, разпределени както следва:

- Триетажна, масивна сграда /Пансионна сграда/, със застроена площ 751 кв.м.;
- Четири етажна, масивна сграда /Учебна сграда/, със застроена площ 525 кв.м.;
- Двуетажна, масивна сграда /Физкултурен салон/, със застроена площ 305 кв.м.,
- Едноетажна масивна сграда /склад до физкултурен салон/, със застр. площ от 18 кв.м.;
- Двуетажна, масивна сграда /вход за кухня/, със застроена площ 18 кв.м.;
- Едноетажна масивна сграда /пристройка кухня/, със застроена площ от 6 кв.м.;
- Едноетажна масивна сграда /склад и дърводелска работилница/, със застроена площ от 66 кв.м.;
- Едноетажна, полумасивна сграда /къща полумасивна/, със застроена площ 67 кв.м.,
- Едноетажна масивна сграда /Кабинет по механизация/, със застроена плащ 245 кв.м.,

1.2. Осем броя сгради, построени в имот №000444 по КВС за землището на гр.Перущица, подробно описани в акт за публична общинска собственост №181/02.10.2018г., а именно:

- Сграда с друго предназначение /Стратификалня/, със застроена площ 178 кв.м.;

- Сграда с друго предназначение /Навес метална работилница/, със застроена площ 203 кв.м.;
- Сграда с друго предназначение /Навес склад инструментален/, със застроена площ 203 кв.м.;
- Конюшна /Конюшна-склад/, със застроена площ 73 кв.м.
- Клозет обществен /Клозет и стая на охраната/, със застроена площ 44 кв.м.;
- Сграда с друго предназначение /Навест открит/, със застроена площ 723 кв.м.;
- Сграда за ремонтна работилница /хангар/, със застроена площ 748 кв.м.;
- Сграда с друго предназначение /ГСМ/, със застроена площ 32 кв.м., разположени в имот № 000444.

1.3. Движимите вещи , подробно описани в Приложение №1 към Заповед №РД-45-52/17.02.2017 г. на Министъра на земеделието и храните.

4.1. Общинска собственост, отдадена под наем

На територията на Община Перущица към м.декември има сключени договори за отдаване под наем на помещения и земеделски земи общо 18 на брой. Общинската собственост е отдадена под наем на юридически и физически лица след провеждане на търг или конкурс. Разпределението на вида на обектите е, както следва:

- Договори на помещения за извършване на здравни дейности – 10 броя.
- Договори за отдаване под наем на помещения за стопанска, търговска и друга дейност - 6 броя.
- Договори за отдаване под наем на земеделски земи общинска собственост – 2 броя.

4.2. Жилищни имоти и незастроени имоти

Община Перущица не разполага с общински жилища. Общината продължава с дейността по идентификация, издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост. Процесът е незавършен и ще продължи и до края на периода, в който действа настоящата стратегия.

4.3. Учредяване право на строеж върху общински имоти

С Договор № 151/07.09.2023г. е учредено възмездно право на строеж в полза на „РАНИ ЗИМ ЕНЕРЖИ“ ЕООД за изграждане на фотоволтаична централа (ФтЕЦ) с минимална индикативна мощност от 60 MW, на електрическа подстанция, опционална система за съхранение на електроенергия, както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване на ФтЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение и за експлоатиране на ФтЕЦ за срок от 30 години върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 55909.190.217 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. Перущица, м. Горката, вид територия Земеделска, с площ 615654 кв.м. и урегулиран поземлен имот с идентификатор 55909.190.220, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-270/02.05.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, община Перущица, гр. Перущица, м. Горката, вид територия Земеделска, с площ 171552 кв.м.

4.4. Концесии

Към момента има 1 /един/ брой действащ договор за предоставяне на концесия за услуга за обект язовир - публична общинска собственост в местността „Батен“ в землището на гр.Перущица, вписан в Националния концесионен регистър под № О-001185, а именно концесионен договор №154/29.03.2018г., между община Перущица и „Монктрейд“ ЕООД. Срокът на действие на договора за предоставяне на концесия е 35 години.

4.4. Земеделски земи

Със закона за собствеността и ползването на земеделски земи, на общината се възстанови правото на собственост върху земеделски земи. Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Перущица не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

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

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

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни местности, които не представляват интерес за наемане или аренда. Такива земи от ОПФ, които не могот да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем и аренда, могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане. Договорите са възмездни и се сключват за едногодишно ползване.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи 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.

Общинският поземлен фонд може и е наложително в много голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различни способи на стопанисване, управление и разпореждане, този ресурс може съществено да допринесе за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

Плюсове и възможности

– с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населеното място и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.

4.5. Гори иземи във горския фонд

Община Перущица не притежава общински горски фонд.

4.6. Стопанска дейност

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и по ред, определени със закон. Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала, чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите или чрез здружения с нестопанска цел при условия и по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

4.6.1. Общината може да осъществява самостоятелна стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнения на дейности, финансирани от общинския бюджет. Общинското предприятие се създава, преобразува и закрива в решение на общинския съвет. Общинското предприятие осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. С правилника се определя предметът на дейност, структурата, управлението, числения състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му имущество.Общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджетни кредити.

С Решение № 49, взето с Протокол № 6 от 27.05.2021 г. на Общински съвет – град Перущица се закрива Общинско предприятие „Социален патронаж“, създадено с Решение № 87, взето с Протокол № 14/24.11.2014г., изм. с Решение №15, взето с протокол №3/24.02.2016г., изменено с Решение № 32, взето с протокол № 5/30.04.2018г. на Общински съвет – гр.Перущица. Със същото решение т. III се създава Общинско предприятие „Благоустрояване, спорт и социални дейности”.

Предприятието се създава за изпълнението на общински дейности и има предмет на дейност:

1. Благоустрояване на обществените територии чрез стопанисване и поддръжка зелените ивици, площи, цветни алеи, дървесни насаждения по улици и паркове, както и създаването и поддържането на нови такива, подържане на паркова мебел и елементи на градското обзавеждане.

2. Ремонт, поддръжка и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура общинска собственост

3. Подържане и стопанисване на гробищен парк

4. Поддръжка и ремонт на имоти и вещи общинска собственост, подържане и ремонт на системата за улично осветление на територията на общината

5. Организиране почистването на обществени територии и поддържане на чистотата

6. Подпомагане дейности по организация и провеждане на общински мероприятия

7. Стопанисване, управление, експлоатация и контрол на общинската собственост със спортно предназначение

8. Организиране на спортни мероприятия и учебно-тренировъчна и състезателна дейност

9. Предоставя социални услуги на възрастни хора, хора в неравностойно положение, самотни хора от община Перущица

10. Администрира и осъществява предоставяне на социална услуга „Асистентска подкрепа“ на общината

11. Организира и ръководи дейността по предоставяне на механизма „Лична помощ“

12. Приготвя и предоставя храна на възрастни хора, самотноживеещи, и хора с увреждания

13. Организиране, координиране и контролиране изпълнението на програмите за временна заетост

Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността й не надвишава размера на дяловото й участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

4.6.2. Условията и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански

дружества и в сдружения с нестопанска цел се определят с наредба на общинския съвет. В наредбата се определят:

- образуването, преобразуването и прекратяването на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала;
- участието на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала в други дружества;
- участието на общината в други търговски дружества;
- възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията;
- правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото. Общината може да внася свободни имоти и вещи или вещни права върху имоти, частна общинска собственост, като непарична вноска в капитала на търговски дружества при условия и по ред, определени от общинския съвет.

С Решение № 10, взето с Протокол № 1 от 24.02.2022г. на Общински съвет – гр. Перущица е прието съвместно с Община Кричим образуването на дружество с ограничена отговорност със 100% общинско участие. Регистриран под № 161/19.09.2022г. в регистър договори на Община Перущица е договорът между Община Кричим, Община Перущица и Компост 2022 ООД за Услуга от общ икономически интерес по експлоатация на компостираща инсталация и извършване на дейности по преработка на отпадъци на основание на Решение на ЕК 2012/21ЕС. Община Перущица е придобила право на собственост 27/100 идеални части.

5. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

5.1. Основният принцип при управлението на общинската собственост е регламентиран в чл.11, ал.1 от Закона за общинската собственост: "в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин".

5.2. Придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост има за основна **стратегическа цел** достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община Перущица, повишаване приходите в общинския бюджет, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Перущица за съответната година, да съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за едногодишен период и да включва, като основни елементи, съгласно Чл.8 (9) от ЗОС:

- прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
- други данни, определени от Общинския съвет.

В програмата да бъдат описани и обектите от първостепенно значение за община Перущица.

5.3. Приоритети:

5.3.1 Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост, включва дейности по разработване и приемане от Общински съвет- Перущица на Програма за управление на общинската собственост – придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др; Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата; Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост; Управление и разпореждане със спортни обекти - собственост на община Перущица; Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство; Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост; Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

5.3.2. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост, изразяващо се в обявяване в официалния сайт на Община Перущица на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси; Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост с достъп през сайта на община Перущица; Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за привеждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

5.3.3 Устойчиво управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност, включващо определяне на имоти за предоставяне под аренда; контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост; предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

5.3.4. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за изграждане,реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др., като за целта ще бъдат проведени обществени обсъждания на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове, както и създаване на възможностти за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Перущица чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

6. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията. Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията.

За проследяване изпълнението на заложените в Стратегията мерки ще бъдат използвани показателите за:

- оценка на изпълнението на оперативните цели и приоритетите;
- оценка на ръста на финансовите резултати от отдаване под наем, продажби, права на строеж и ползване, от концесионирането на общински имоти;
- оценка на въздействието от прилагането на Стратегията.

Индикаторите за успех на тази Стратегия са:

1. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от концесиониране, арендуване ,право на ползване и продажба на общински имоти.
2. Придобиване на нови имоти собственост на общината чрез предоставяне на терени срещу обезщетение на инвеститори.
3. Увеличаване на броя на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни намерения.
4. Увеличаване процента на използване на земеделски земи, чрез отдаване под наем ,право на ползване и аренда.

7. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Перущица.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Перущица, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Перущица следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Европейските и национални фондове и програми.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024-2027г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинска собственост и чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № , взето с Протокол № от …..2024г. на Общински съвет – Перущица.