

Общински съвет - Пловдив
Вх. № 2081-23
05.02.2020 г.

ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Община Пловдив пл. «Стефан Стамболов» № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703
www.plovdiv.bg, e-mail: kmet.kmet@plovdiv.bg

пл. Стефан Стамболов 1
N: 20 ПОБС-20
от 05.02.2020
Проверка на plovdiv.bg
Код : QJA1570F101C

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ

Р. РК. ОССА
РК. РК
РК. БФ
РК. УТН17
05.02.20

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

ЗДРАВКО ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Относно: вземане на решение за приемане на Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2020-2023г. на Община Пловдив

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Законът за общинската собственост предвижда за всеки управленски мандат да се приема стратегия за управление на общинската собственост по предложение на кмета на общината. Съгласно чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.
2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.
3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.
4. Други данни, определени от общинския съвет.

Аналогичен текст се съдържа и е заложен в чл.4, ал.6 от действащата Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Пловдив (приета с Решение № 172/2010г. от ОбС - Пловдив).

В този смисъл е предложението на документ, представляващ проект на Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2020-2023г. на Община Пловдив, съдържащ в себе си цитираните по-горе изисквания, публикуван и на интернет страницата на Община Пловдив.

Стратегията от своя страна е основание за приемане на ежегодните годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022 и 2023г. Самите програми съдържат конкретизация и описание на видовете управление/разпореждане/придобиване на общинските имоти.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, чл.4, ал.6 от Наредба на ОбС Пловдив за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), предлагам на Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1.Приема стратегия за управление на общинската собственост за периода 2020-2023г. на Община Пловдив, съгласно приложение, неразделна част от настоящото решение

2.Възлага на Кмета на Община Пловдив да извърши последващи действия за изпълнение на решението.

Приложение: Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2020-2023г.

С УВАЖЕНИЕ,

ЗДРАВКО ДИМИТРОВ

Кмет на община Пловдив

Съгласувано с:

АНГЕЛИНА ТОПЧИЕВА

Секретар

АРХ.НЕВЕНА БАЛЧЕВА

Зам.-кмет УТОС

КАМЕЛИЯ КЕНДОВА

Директор дирекция ПНО *Зорница Косева,
г. Юриспрудент в
дирекция "ПНО"*

НИКОЛАЙ АДЖЕЛАРОВ

Директор дирекция ОС

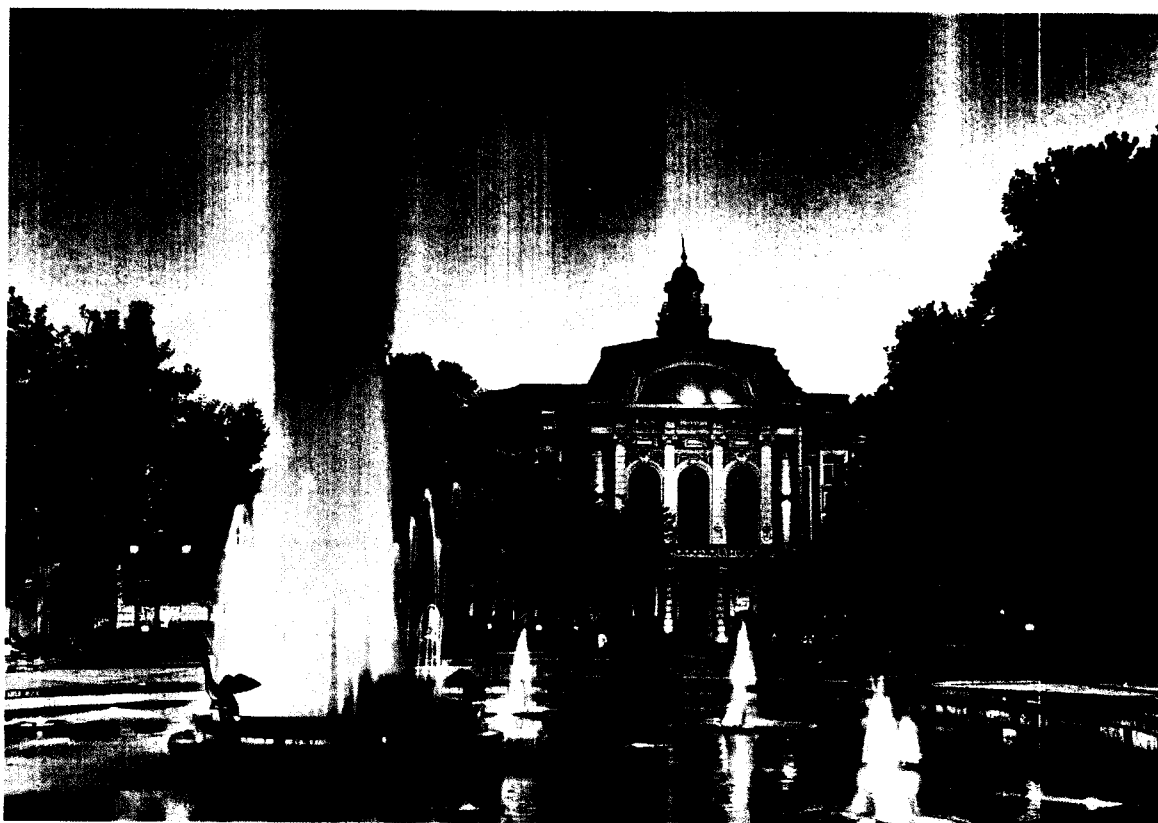
Изготвил:

Радостина Иванова-Богданова

Н-к отдел ПООС



ОБЩИНА ПЛОВДИВ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2020 – 2023 г.

Пловдив



- *Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2020/2023г.*
- *По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.*
- *Стратегията е основа за приемане от общински съвет – Пловдив на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022 и 2023 г.*

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Разработването на Стратегията е продиктувано от изискванията на нормативната уредба отнасящи се до общинската собственост и е съобразена с управленската програма на кмета на община Пловдив.

Към настоящия момент, основните постановки за управление и разпореждане с общинската собственост (УРОС) в Република България са повлияни до голяма степен от прилаганите принципи, механизми и политика за управление на собствеността, които са характерни за страните в преход. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост.

Извеждането на общинската собственост като ключов елемент и движеща сила в местното самоуправление по същество се свързва с политиката на Община Пловдив за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на висок жизнен стандарт и просперитет, за засилено благодетелстване на населението, както и за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Ето защо свободата на избор относно принципи и механизми за управление и разпореждане с общинската собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане в Община Пловдив са застъпени в местното законодателство и управленска практика, под формата на подзаконови нормативни актове на общинския съвет. В този смисъл и Законът за общинската собственост (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2008.г.), като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинската собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Пловдив, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирана и динамично функционираща



система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти, присъщи на местната демокрация, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната политическа власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живота в общината. Протичащите изменения в социалната и икономическата сфери в нашата страна налага промяна в прилаганите подходи на управлението и разпореждането с общинска собственост (УРОС), както по отношение на законодателството, идеите и практиката на управление, така и по отношение на неговото хуманизиране и активизиране по пътя на използване на модерни организационни и информационни системи и технологии, демократични форми на засилено обществено участие и ефективно моделирана жизнена среда. В този смисъл, активното включване на общинската собственост, като част от общото управление на Община Пловдив, пряко се свързва с усъвършенстването на публичните услуги за населението от местната общност.

2. ПРАВНА РАМКА

Резултатът от процеса на децентрализация и демократизация на държавното управление и засилване позицията на местните общности в управлението на държавата, доведе до размиване на границите между класическите юридически категории, както и появата на нови такива, които безспорно разшириха наборът от възможни механизми, подходи и форми при придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. В това отношение се наблюдава съществена промяна и активизиране в “нормотворческа дейност” в сферата на общинската собственост, осъществявана както от държавата, така и от локалните органи на самоуправление. От друга страна, съществуващата двойственост между общините и държавата и опитът да се ограничи автономността на местните власти при вземане на решения относно УРОС, засилва бюрокрацията, намалява ефективността и икономичността на това управление.

В този случай, следва решението да се търси в ограничаване на тази двойственост, а изход от тази ситуация може да се открие в още по-детайлното хармонизирането на родното законодателство с европейското. Основно изискване в случая е тези норми да са съвместими и непротиворечиви с нормите за засилване на местната демокрация и укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата “автономност” на местните власти.

Основния закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), регламентира и разделя собствеността на държавна, общинска и частна, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

За съжаление, поради липсата на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността, прилагането на двата закона, Закона за общинската собственост (ЗОС) и Закона за държавната собственост (ЗДС), среща и продължава да среща редица



трудности. Наложената субординация на ЗОС спрямо ЗДС и практиката - общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури на деактуване, сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост в пълнота.

Приетите впоследствие множество промени в Закона за общинската собственост е положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. 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 УРОС, като отчитат местните особености и нужди. Други закони пряко или косвено свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

- . Конституция на Република България;
- . Закон за собствеността;
- . Закон за държавната собственост;
- . Закон за общинската собственост;
- . Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- . Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- . Закон за възстановяване собствеността върху някои магазини, работилници, складове и ателиета;
- . Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- . Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС;
- . Закон за обезщетяване на собственици на одържавени имоти;
- . Закон за кадастъра и имотния регистър;
- . Закон за етажната собственост;
- . Закон за концесиите;
- . Закон за устройство на територията;
- . Закон за физическото възпитание и спорта;
- . Закон за публично-частното партньорство;
- . Закон за културното наследство;
- . Закон за закрила и развитие на културата;
- . Закон за насърчаване на инвестициите;
- . Правилник за вписванията;



. Наредба на ОбС Пловдив за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ);

. Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на община Пловдив;

. Наредба за разполагане на преместваемите обекти за търговски и други обслужващи дейности и елементите на градското обзавеждане на територията на община Пловдив;

. Наредба за началния размер на наемните цени за имоти - общинска собственост на община Пловдив;

. Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им на община Пловдив.

3. ИЗБОР НА ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността в Община Пловдив е изборът на приоритетните цели. Независимо, че придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост в структурен аспект са принципно децентрализирани и са автономно обособени, в законодателната практика съществуват ясно очертани центрове на властта, които непосредствено ориентират и дефинират конкретните цели за УРОС и защита на държавните и местните интереси.

На основата на добри практики и политическа консолидация, основните цели на Община Пловдив при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните цели:

3.1 Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;

3.2 Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

3.3 Придобиване на имоти за изграждане на обекти - публична общинска собственост и прекратяване на съсобственост в имоти в които общината притежава незначителни квоти;

3.4 Създаване на рационални условия и предпоставки за функциониране и управление на собствеността в шесте района, като трайна политика на община Пловдив при укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот;

3.5 Укрепване на функционалната и институционалната организация на общината и в частност при управление на общинската собственост;



3.6 Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

3.7 Стандартизиране на нормативните и методически документи по УРОС и развитие на действащите информационни системи;

3.8 Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за УРОС и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

3.9 Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.

Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост, че имотите и вещите - общинска собственост, се стопанисват и управляват в интерес на населението на Общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управление на собствеността, поради което в Стратегията те са разгледани по-детайлно. Тези принципи се приемат като базови и биха могли да бъдат разделени условно на три основни групи.

4. БАЗОВИ ПРИНЦИПИ

4.1 Принцип за функционално съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се съотнася една цяла поредица от принципи и изисквания, е така наречения "принцип за функционално съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост". По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената ѝ сфера на дейност и действията на местните власти по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. В практиката на Община Пловдив, този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общинския съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите за нейното развитие. Важна неотменима съставка също така е решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет, т. е. управлението на собствеността по закон е част от общото бюджетно стопанство на общината. Общината следва да придобива имущество (собственост) само когато то е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на задачите. В случай, че това имущество престане да изпълнява своята функция, то следва да се ликвидира (продава) и по правило само по неговата пълна стойност.



4.2 Принцип за свободното администриране

УРОС е децентрализирана сфера в рамките на местното самоуправление. То е застъпено в нормативната уредба чрез “принципа за свободно администриране” на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост. В този смисъл Общински съвет - Пловдив е този, който следва да управлява, разширява и преустройва тази сфера в интерес на обществените потребности и политическите приоритети на общината. Независимо, че държавата налага определени ограничения с цел да защити определени национални интереси, местните власти трябва да отстояват свободата да решават какви форми и способи да прилагат, да избират юридически и финансови механизми, с които да постигат своите цели при УРОС. В съзвучие с принципа за свободното администриране е “принципът за приоритетността”, чрез който се определя целевата обвързаност на УРОС и двустранното му адаптиране с общите приоритети и стратегически цели на самото местно самоуправление. Принципът за равенство определя нормативно единните, общовалидни за местните власти условия и правила за поведение при управлението на собствеността. По този начин се регламентира равният старт при развитието и усъвършенстването на политиката за управление на собствеността.

Свободното администриране при управление и разпореждане с общинската собственост в Община Пловдив непосредствено се обвързва с изискването за “съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление” (независимо от общите финансови ограничения). Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за УРОС в зависимост от естеството, вида и характеристиката на собствеността. Особено важен в случая е балансът между необходимостта от съблюдаване на изискванията за общо икономическо равновесие и приетите принципи за провежданите структурни реформи в общественния сектор от една страна и свободата при избора на критерии и форми на местното самоуправление. В този смисъл, подобрени и усъвършенствани, съществуващите в Община Пловдив управленски практики на стопанисване и разпореждане с общинска собственост, могат да бъдат добра основа за настоящата Стратегия.

Баланс е необходимо да съществува и по отношение на обществените и частните общински форми на стопанисване и разпореждане с общинска собственост, като извода който може да се направи е, че във всички позволени от нормативната уредба случаи имуществото (собствеността) следва да се управлява така, че да носи определен доход за общината.

4.3 Принцип за териториално разпределение на собствеността.

За Пловдив, като град с районно деление, важен от гледна точка на самото управление и разпореждане с общинската собственост е “принципът за равномерно разпределение на собствеността на територията на общината и отделните ѝ части”. В този случай настоящата



практика в областта на УРОС се характеризира с твърде големи териториални диспропорции по отношение на отдаването под наем и продажбите на общинска собственост. Немаловажно е и изискването за политическа перманентност в управлението на собствеността особено в условията на бързо променяща се външна среда (глобална финансова криза) или промяна на икономическите условия повлияни от преоценка на социалните приоритети (обикновено при смяна в управлението след избори).

4.4 Принципът на четирите Е-та

Това е групата принципи, обединени от общото мото, че общинската собственост следва да се управлява действено и ефективно. В общия случай това е популярния "принцип на четирите Е-та" (efficiency, effectiveness, economy, equity), ефективност, ефикасност, икономичност и справедливост. Под различно наименование и в този смисъл съществуват аналогични принципи, които са широко застъпени в практиката на редица страни в Европа и света. Съгласно този принцип местните власти следва непрекъснато да адаптират целите, принципите и механизмите на УРОС, за да може то да е в съзвучие с развитието на социалните искания, да отговаря на изискванията за добро икономическо управление и на техническия прогрес и да бъде равнопоставено спрямо всички потребители на общинска собственост. Фактът, че собствеността активно участва в модернизацията и активизацията на общинското управление, е предпоставка тази сфера да бъде в авангарда на техническите новости или социални експерименти. Това предполага наличие на желание и способност от страна на местните власти за вземане на решения, отговарящи на предизвикателствата на новата обществена практика.

Принципът за действено и ефективно управление на собствеността е в пряка връзка с изискването за перманентна съпоставка между обществения и търговския характер на собствеността. Практиката в община Пловдив, както и във всички по-големи български общини показва, че в случаите, когато публичната собственост с широко обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско такова, това поражда проблеми от финансово естество и затруднения, свързани с поддържането ѝ в добро функционално състояние. В практиката важно приложение намира и "принципът за съответствие между стойност и ползи от собствеността". Освен критериите за икономичност, ефективност и целесъобразност за УРОС, важен индикатор е и социалната солидарност и справедливост, които предполагат общината да стопанисва, поддържа и управлява собствеността така, че да се усъвършенства качеството на публичните и обществени услуги и те да станат достъпни за цялото население от териториалната общност. От друга страна, ръководството на община Пловдив следва да е мотивирано към такова управление, което да обвързва собствеността с опазването на околната среда, целенасоченото и устойчиво устройство на територията и създаването на равностойни условия на живот.

"Принципът за специализация на общинската собственост и на нейното управление" предполага към различните видове и групи общинска собственост да се подхожда строго



диференцирано от гледна точка на тяхното стопанисване и използване. Тук става дума не толкова за конкретно отношение към различната собственост (публична или частна), но и към нейните икономически, социални и технически характеристики. В този случай например формите и механизмите за управление на собствеността с подчертано технически характер - пречистване на води, отпадъци, водоснабдяване и др. - се различават от тези, предназначени за решаване на социални потребности - здравеопазване, образование, спорт и др. Особена голяма разлика в това отношение се наблюдава не само по отношение на формите на стопанисване, но и в изключително разнообразие на формите на разпореждане. Във връзка с различните характеристики на собствеността се прилага т. нар. "принцип на континуитета", съгласно който управлението на общинската собственост следва да се съобразява приоритетно в случаите на извършване на постоянни и непрекъснати услуги от технически характер. Тук в законодателната практика (Закона за енергетиката, Закона за водите и др.) е налице т. нар. принудително включване и изграждане на определени технически съоръжения, които обременяват общинската собственост (права на строеж и сервитути) и възможностите за нейното ефективно управление.

В община Пловдив принципът за специализацията на управлението има отношение и към отделните съставки на това управление - планиране, отчетност и контрол. Във връзка с нарасналите изисквания към УРОС, в последните години се засили дейността на местните власти в областта на експериментирането и динамичното въвеждане на нововъведенията от социалната и обществената практика в непосредственото управление на общинската собственост. Особено характерен е примерът с настоящата ситуация в община Пловдив, където в политиката по УРОС, активно си взаимодействат ярко изразената воля за приспособяване на управлението на собствеността към възникналите нови потребности (принципът на динамичната промяна), като например придобиване (отчуждаване) на частни имоти във връзка с изграждането на важни общински обекти.

4.5 Принцип за право на информация.

В практиката си, голяма част от местните власти в европейските държави при УРОС, формират и провеждат целево ориентирана и активно действаща информационна политика, свързана от една страна с перманентна регистрация на информацията за наличната общинска собственост и нейното профилирано използване, а от друга, тази политика има за цел да предлага на органите на самоуправление и управление в общината и на всички заинтересовани лица (физически и юридически) пълна информация относно правните норми и конкретните принципи, форми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

Формирането на подобна информационна политика в европейските общини се базира на прилагането на няколко глобални принципа и изисквания, които с успех биха могли да допълнят съществуващата информационна политика по УРОС в Община Пловдив.



Първият водещ принцип е т. нар. принцип за “право на информация”. Той се свързва предимно с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от “задълженост на местните власти за публичност при УРОС, към неотменимо право на информиране на всеки заинтересован за всички процеси и дейности на това управление”.

Правото на информиране предполага да се премине от “пасивна публичност и прозрачност” в дейността на общинските власти към предоставяне на всички заинтересовани органи и лица, съответното познание за същностните дейности и процеси по УРОС, за правата на заинтересованите относно придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост. Публичността, макар да е основен принцип в местното самоуправление, в повечето случаи фиксира крайният момент на един управленски акт на местната власт. До голяма степен въпросите на “кухнята” при подготовката и вземането на дадено управленско решение, свързано с общинската собственост, остават скрити за широк кръг хора. Това може да се компенсира чрез предоставяне на значително по-пълна и специализирана информация, в която се дефинират не само правните норми по УРОС, но се предоставят (при необходимост) подходящи данни за устройството и дейността на органите, вземащи решението, и за процеса на самото вземане на решение. В зависимост от вида и характера на решението и специфичните потребности и възможности на населението в общината, могат да се прилагат и диференцирани способности. При анализ на настоящата практика в община Пловдив, изпъкват няколко основни изисквания относно вида и характера на информацията, свързана с управленските решения:

- Възможно най-пълна, целево ориентирана, диференцирана, ефективна, достъпна и разбираема (форма на езиково представяне), равнопоставена (равенство за всички), неутрална (политически интереси) и т. н.
- Ефективната информационна политика, по принцип добре застъпена в община Пловдив, следва да осигурява ново отношение и качествено развитие на работата с медиите - съвременни комуникации, осведомяване, афиширане, специална информационна служба за работа с медиите и населението, активни форми на контактуване, местна общинска преса, бюлетин, богат интернет сайт и др. Основната насока в дейността на местните власти в това отношение е медиите да бъдат не само обикновени информатори за събития и решения, но и активно звено в пропагандирането на успешните ходове на местната власт на разбираем и общодостъпен за населението език.
- Активната информираност следва да обхваща и всички мащабни преустройства, кандидатстването по пилотни и Европейски проекти, свързани с общинската собственост. Това предполага пълна координация с районните администрации и активна разяснителна работа на всички фази и етапи от тяхното създаване, както и многостранни публични дискусии с всички заинтересовани лица. Тук особено важна е налагащата се добра практика в Община Пловдив за работа с гражданските организации, сдруженията по интереси, местния актив, социални групи от населението и др.



4.6 Принцип за интегриране на информационните процесите при УРОС

Вторият общ принцип при провеждането на действена информационната политика в община Пловдив е този, за “интегриране на материално-веществените и на информационните процеси по УРОС”. Този принцип е застъпен в създадената с много трудности и все още с недоразвит потенциал профилирана организация за осъществяване на основните информационни функции - събиране, съхраняване, обработване, използване и развитие на информацията, пряко обвързана със специфичните процеси и дейности по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост. С изключение на създадения публичен електронен “Регистър на общинската собственост” предстои немалко работа по функционалното, програмно-технологичното и техническо осигуряване на информационната система по УРОС, за създаването на специализирани информационни база данни (ИБД) и конкретни информационни регистри (например за инвестиционните предложения, наемателите, жилищата, терените и др.).

Важен принцип, с непосредствено значение за осъществяване на информационната дейност в разглеждания аспект, е “принципът за активната и перманентна регистрация (отписване) на собствеността”, който от своя страна поставя въпроса за кадровата обезпеченост и функционалното съответствие на ангажираните с тази дейност общински структури.

4.7 Принцип за свързаност на управлението на общината и УРОС.

Третият принцип с особено значение за провеждането на целево ориентираната информационна политика е този за “кохезия (вътрешна съгласуваност) на общото информационно осигуряване на процесите на управление в общината с информационна дейност по УРОС”. В тази сфера са налице голям брой различни по същност и съдържание изисквания, свързани с осигуряването и развитието на тези процеси на кохезия. Те са част от цялостното усъвършенстване на управлението на община Пловдив и са пряко обвързвани с вземането на управленски решения, създаването на стратегии за развитие и конкретните произтичащи от това процеси. В този смисъл следва да се обърне по-голямо внимание на информационната дейност по УРОС в ролята ѝ на действащ ориентир и регулатор при вземането на управленски решения и повишаване административния капацитет в община Пловдив.

Политиката, изготвянето на планове и ежедневното административно производство на повечето структурни звена в община Пловдив зависят от акуратността и достъпността на информацията, така че въвеждането на технология, която събира цялата необходима информация е изключително ценно. С наличието на информационна система на УРОС (подсистема), като част от общата информационна система на общината и деловодната система „Акстър”, се облекчават рутинните дейности на служителите, ускорява се обслужването на гражданите, подпомагат се процесите на вземане на решения, има възможности за контрол на изпълнението на тези решения, създават се условия за анализ, планиране и прогнозиране на процесите на развитие на общината,



както и за внедряване на успешни съвременни техники на управление. Самата система следва да се изгради така, че да осигурява ефективна работа и високо качество на информационните услуги и продукти.

4.8 Принцип за обезпеченост на информационната система по УРОС.

Когато говорим за информационна система по УРОС, изхождаме от факта, че тази система е част от основната роля на електронното правителство, да отговори на нуждите на обществото от качествени и леснодостъпни административни услуги и че необходимостта от нея е потвърдена от ръководството на общината. Информационната система по УРОС, като подсистема на цялостната общинска управленска информационна система не следва да съществува като самоцел, а трябва да отговаря както на целите, поставени от ръководството, така и на изискванията на крайните потребители (специалистите, които ще обработват информацията), като се предполага, че те имат необходимия опит при работа със специфичната за УРОС информация. Освен това крайните продукти на системата (подсистемата) трябва да улесняват административното обслужване на гражданите и да се ползват от самите граждани. Необходимостта от такава система трябва да бъде осъзната от общинските служители и те да бъдат убедени, че тя ще им осигури автоматизиране на рутинните дейности, осигуряване на по-добро и ефективно обслужване на гражданите, подпомагане на процеса на вземане на решения и осъществяване на контрола на тяхното изпълнение, създаване на условия за анализ, прогнозиране и планиране на процесите по придобиване, стопанисване и управление на общинската собственост. Важни предпоставки за изграждането на ефективна информационна система за УРОС са:

- наличие на добре обоснована концепция;
- осигурено финансиране;
- наличие на техническо и програмно осигуряване;
- наличие на обучен за работата с техническото и програмно осигуряване, мотивиран и с желание за работа персонал;
- използване на опита и знанията на специалистите от районните администрации.

Стилът на работа (респективно съзнанието) на служителите не може да се променени бързо и лесно. Така, въведените информационни технологии се намират в конфликт с остарялото мислене, с ниското ниво на координация и интеграция в процеса на обмен на данни между структурните звена и служби в администрация на община Пловдив. Проблемите на лошото взаимодействие са в зависимост и от административното устройство на самата община и създадените вътре в нея управленски механизми. Ако самата административна структура създава пречки при внедряването и работата с информационната система, то тогава е погрешна структурата и/или участващите в нея нямат ясна представа за проблемите, които могат да бъдат



създадени при функционирането ѝ. Създаването на информационна система, като средство да решат проблемите, породени от хаотичната структура и хаотичните действия на участващите в нея, може да се разглежда само като "козметично" средство. Това би бил опит за управляване на една нелогично и нейерархично действаща структура със средствата на логично (принципно) устроената информационна система.

При изследване на проблемите на различните служби и възможностите им да бъдат включени в рамките на информационната система проличават голяма част от грешките на действащата административна структура, както и възможните пътища за коригирането им. За съжаление това не винаги се взима под внимание. Някои от основните грешки на управлението на общинската собственост, вкоренени от стария начин на работа е липсата на планиране на изпълними задачи, реалната представа за процеса на изпълнение и отчетност на изпълнението им. В този смисъл общата отговорност при липса на чувство за лична отговорност лесно води до обща безотговорност. Друга възможност е готовият да поеме отговорност да "носи на гърба си" безотговорните. Типично е прекаленото теоритизиране на проблемите и изчакването някой друг да се справи с тях. Това разбира се е свързано и с критика на поелия отговорността (т.е. работещия).

4.9 Принципи на контрола (надзора) на "УРОС"

Като основни принципи на контрола по УРОС, могат да се посочат основно "принципа за навременност и перманентност", "принципа за неутралност и служене на обществения интерес", "принципа за гласност и реципрочност при контролните действия" и др.

Контролът при управлението на общинската собственост в община Пловдив се извършва на основание съответните законови постановки и при отчитане принципите за осъществяване на контрол върху цялостната дейност на общината. По същество той бива общ (йерархия и функционална субординация) и специализиран (вътрешен и външен одит, прокуратура), като специализираният контрол по отношение на общинската собственост и нейното управление е доста развит, както по законосъобразност, така и по целесъобразност.

Почти равностойно като принцип са застъпени предварителният и последващият контрол. Предварителните мерки са въздържане от даване на разрешения, обсъждания в специализираните комисии на администрацията, както и правото на цялото общинско ръководство и органите на прокуратурата да бъде информирани по всяко време. Във всички случаи, внасянето на предложения в общински съвет - Пловдив свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост, се нуждаят от предварително одобрение от постоянно действащите комисии на принципа. Към последващия контрол се отнасят правото на оспорване и отменяне на решения от областен управител и съда.

Поведението на община Пловдив по отношение на УРОС, като част от бюджетното стопанство, подлежи на особен постоянен контрол чрез проверка на годишното счетоводство.



Системата от органи за контрол е доста богато развита и е на няколко нива (представителен орган на общината, други местни власти на регионално ниво, държавни власти, съдебната власт, сметна палата, инспекторати и др.). Основно изискване към контрола (надзора) е той да не се разглежда главно като санкционна дейност, а по-скоро като гарант за качественото усъвършенстване на управлението на общината и УРОС в частност.

5. АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

Анализа на състоянието на общинската собственост, извършен във връзка с изготвянето на настоящата Стратегията, отчете няколко типа дадености, които пряко влияят върху придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост в Община Пловдив. Констатациите поставят пред органите за местно самоуправление, решаването на сериозни задачи по отношение на общинската собственост, като ресурс.

5.1 Площни ресурси

В процеса на анализа на състоянието на основните функционални подсистеми, екипа създал настоящият Общ устройствен план на град Пловдив доказва, че градът няма площен резерв за териториално разширение в административните граници на общината. Пловдив е една от малкото общини в страната с едно селище в своите административни граници. В тези граници общината има площ от 10,188 ха, от която 5,411 ха са в регулационните граници на града. Прието е да се смята, че урбанизираната територия на една община е територията в регулационните граници на нейните селища. В случая с Пловдив това създава илюзорна привидност за наличие на площен ресурс от 4,777 ха за териториално развитие на града и то при условие, че “пълзящата урбанизация” обсеби и без това незначителните площи от земеделски земи. Спазването на елементарните градоустройствени правила за планиране на градски територии, налага констатацията, че Пловдив не разполага с площен ресурс за териториално развитие на града.

Всичко това очертава извода, че бъдещото качествено развитие на средите за обитаване, труд, услуги и отдих, на комуникационната и на инженерната инфраструктури на микрорегионално ниво може да се осъществи само със запазване и най-вече качественото развитие на тези среди.

Микрорегионалното ниво е пресечна зона между пространственото развитие на община Пловдив и групата общини, третиращи в Районната устройствена схема, особено на общините Марица и Родопи. Това ниво обхваща и стратегиите на Общия устройствен план на Пловдив, доколкото в него има и сценарий, ангажиращ територии в тези общини в пространствения модел на Пловдив.



Микрорегионалното ниво се третира в един стратегически документ - Общинския план за развитие на община Пловдив 2014 - 2020 г. (ОПР) и един устройствен документ - Общия устройствен план на Пловдив, одобрен през 2007 г.

Към микрорегионалното ниво се отнасят и компоненти от Районната устройствена схема, която е междинна пространствена концепция между микрорегионалното ниво и ниво област Пловдив.

Работата по съвместна управляемост на урбанизационните процеси със селищата от околна "дисперсна структура" и приобщаването им в състава на Община Пловдив, е заложена като един от основните приоритети в управленската програма на кмета на община Пловдив.

5.2 Общински имотен фонд

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

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
 - имоти, 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 и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
 - мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителната и инженерно-защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
 - водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
 - общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на община Пловдив, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

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

За общинските имоти в община Пловдив се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища

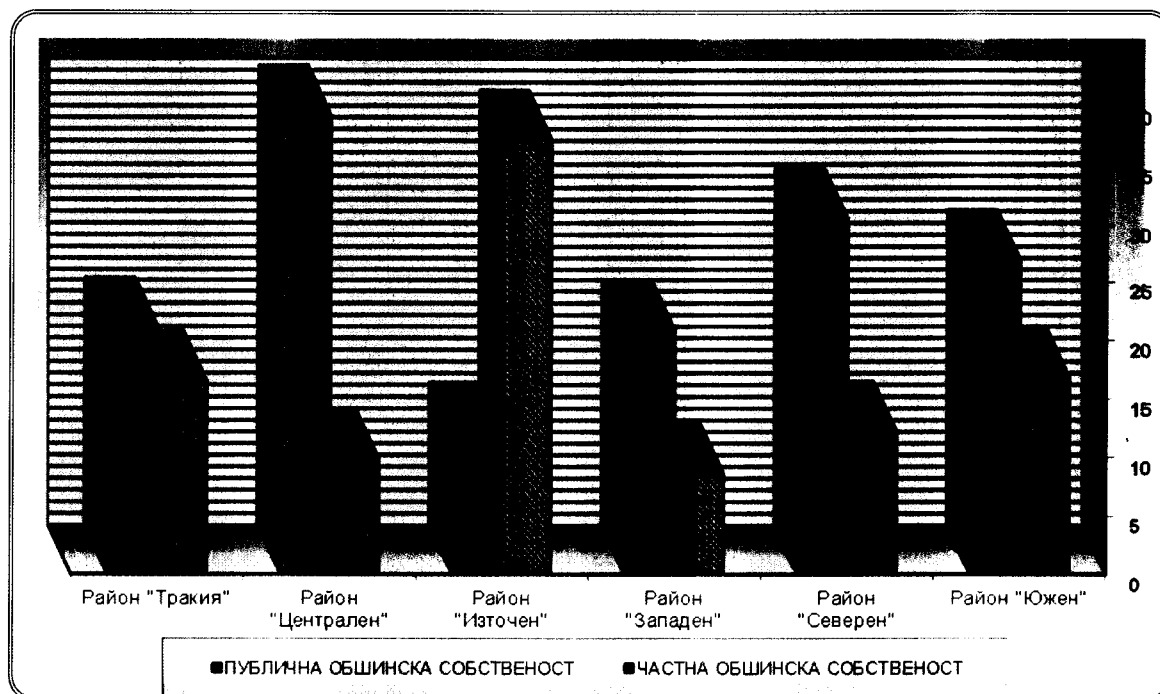


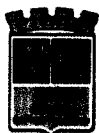
и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден главен регистър за публичната общинска собственост (ПОС) и главен регистър за частната общинска собственост (ЧОС), както и публичен електронен "Регистър на общинската собственост".

По данни от главните регистри на Община Пловдив, за публичната и частната общинска собственост, имотите за които са съставени актове са 7697 бр., като от тях 490 бр. са за публична, а 7207 бр. са за частна общинска собственост. Най-голям дял от актуваните за публична общинска собственост имоти попадат в район "Централен", а за частната общинска собственост в район "Източен". Относителния дял на актуваните общински имоти следва спецификата на съответния район и логиката на различните стилове на управление в последните 10 - 12 години. Задължително, по отношение на очевидните диспропорции, следва да отбележим факта, че в същите тези години, нелогичното законодателство (в областта на реституцията), нелогичната субординация на ЗОС спрямо ЗДС и липсата на данъчни облекчения за общинската собственост (особено в жилищните комплекси), наложи порочната практика на подборното актуване.

Относителен дял на актуваните общински имоти по райони в %.



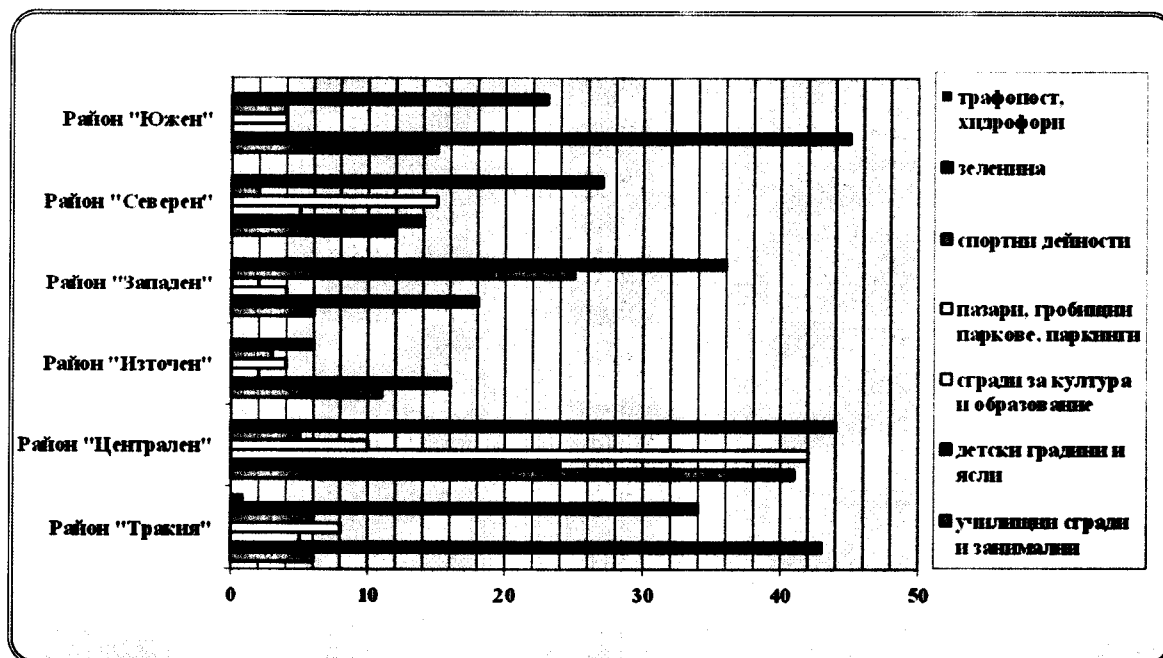


5.2.1 Имоти публична общинска собственост

Имотите публична общинска собственост са 7,23% от всички актувани имоти в община Пловдив и освен класификацията си по чл.3 от Закона за общинската собственост, в зависимост от предназначението си могат да бъдат групирани по следния начин:

- | | | |
|---|---|--------|
| • Имоти предназначени за училищни сгради и занимални | - | 91 бр. |
| • Имоти предназначени за детски градини и ясли | - | 98 бр. |
| • Имоти предназначени за култура и образование | - | 23 бр. |
| • Имоти предназначени за пазари, гробищни паркове, паркинги и др. | - | 28 бр. |
| • Имоти предназначени за спортни дейности | - | 30 бр. |
| • Имоти предназначени за зеленина | - | 86 бр. |
| • Имоти за публична дейност (сгради и части от сгради) | - | 56 бр. |
| • Имоти предназначени за трафопост, хидрофори | - | 23 бр. |

Относителен дял на актуваните имоти ПОС с различно предназначение по райони в %.



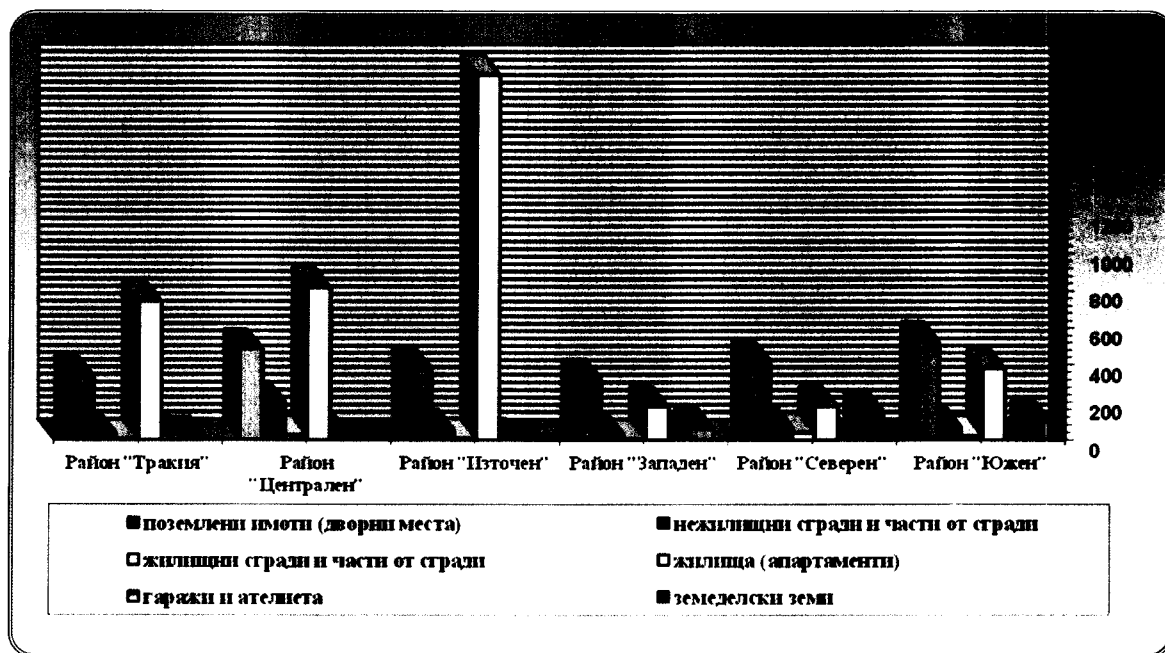
Съгласно класификацията на чл.3, ал.3 от ЗОС и в зависимост от предназначението си, като частна общинска собственост в община Пловдив са актувани сгради, поземлени имоти и



урегулирани поземлени имоти, общински жилища и гаражи и общински земеделски земи. Актуваните имоти - частна общинска собственост представляват близо 93% от всички актувани имоти. Изтъкнатата по-горе специфика на общината, като община в рамките на града, обяснява факта, че в имотния фонд липсват гори, а земеделските земи са оскъдно малко. Към настоящия момент са съставени актове за частна общинска собственост за следните видове имоти:

• поземлени имоти (дворни места)	-	2493 бр.
• нежилищни сгради и части от сгради	-	462 бр.
• жилищни сгради и части от сгради	-	86 бр.
• жилища (апартаменти)	-	4345 бр.
• гаражи и ателиета	-	61 бр.
• земеделски земи	-	250 бр.
• имоти в съсобственост	-	219 бр.

Относителен дял на актуваните имоти ЧОС с различно предназначение по райони в %.



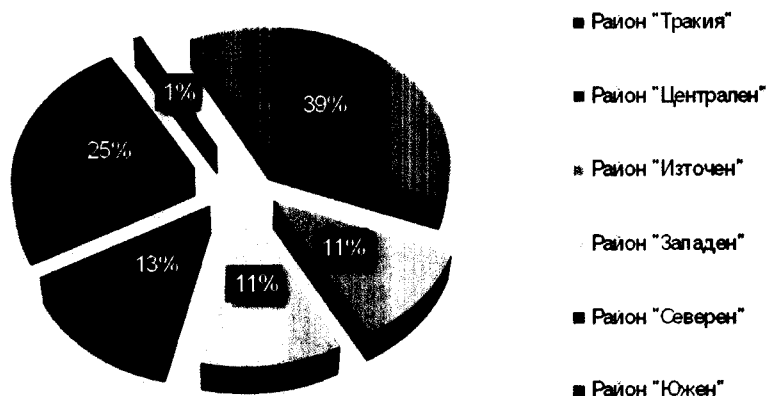
За имотите частна общинска собственост в съсобственост (най-вече с частни лица), са съставени 219 бр., като най-голям дял от тях попадат в район "Централен", а най-малък в район "Тракия". Относителния дял на този тип общински имоти следва историческата логика в



заселването и развитието на съответния район на община Пловдив. По принцип тези имоти нямат потенциала на ресурс на който общината може да разчита.

Относителен дял на актувани имоти - ЧОС в съсобственост по райони в %.

ИМОТИ В СЪСОБСТВЕНОСТ

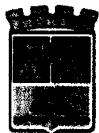


6. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО "УРОС"

Ефективната дейност по УРОС е немислимо без наличието на трайно провеждана политика за развитие на персонала в общинската администрация, пряко ангажиран с осъществяването на дейностите по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Основно изискване в случая е, че персоналът по УРОС трябва да е специално подготвен за своята работа и да има ясно съзнание за отговорността и важността на тази дейност. Основните проблеми с които се сблъсква административното ръководство на община Пловдив са свързани с:

- набиране и подготовка на служители за работа с проблемите на общинската собственост;
- рационална организация на службите и работните места по УРОС, включваща правилата за вътрешния ред, приема, персонализацията на функционалните връзки и отговорности, самоличност на служителите;
- налагането на нов подход при работата с гражданите и с техните молби, жалби и питання.

В Устройствения правилник за организацията и дейността на Община Пловдив, структурните звена осъществяващи дейности, пряко свързани с управлението на собствеността са Дирекция "Общинска собственост" и Дирекция „Общинска икономика и здравеопазване". В структурата на районните администрации с управлението на собствеността и най-вече на



жилищния фонд, са ангажирани различни по вид звена. Общото между всички тях е че, функциите им не съдържат конкретно определени задължения за извършване на общ анализ на нуждите от собственост и изготвяне на единен план (програма), свързани с управлението на общинската собственост. Поради тази причина основната дейност на тези структури е фокусирана преди всичко върху администриране и управление на процедурите, указани от закона, отколкото върху разработването визия за управлението на собствеността.

Контактите на национално ниво с редица общини в страната показват, че както при тях, така и в община Пловдив прилагането на системен подход за анализ на вида, състоянието и характеристиките на общинската собственост; прогнозирането на нуждите от собственост; извършването на мониторинг и оценка за ефективността и ефикасността на управлението на общинските имоти и набелязването на мерки и конкретни действия за оптимизирането на този процес все още не е развито в необходимата степен.

Развитието на вътрешно-организационна структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; от кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по УРОС, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

6.1 Придобиване на собственост от Община Пловдив.

Общината Пловдив придобива собственост съгласно нормите на чл. 34, ал. 1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава трета от Наредбата на Общински съвет - Пловдив, по чл. 8, ал. 2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Способите за придобиване на собственост и ограничени вещни права обхващат различни видове правни сделки, придобиване по давност и по други законовоопределени начини. Придобиване на собственост върху недвижими имоти в замяна на учредено право на строеж или на друго ограничено вещно право върху общински недвижим имот, както и по други възмездни сделки, се извършва след санкция на Общинския съвет.

Със заповед на кмета на община Пловдив собственост се придобива в случаите на позоваване на придобивна давност, като при спор позоваването на придобивна давност може да се извърши от пълномощник на общината по съдебно дело. Други начини подробно регламентирани в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС са: приемане на дарения на имоти; придобиване по приращение, както и по преработка и присъединяване съгласно ЗС; приемане на дарения на движими вещи, ценни книжа и пари от физически или юридически лица.

Община Пловдив придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на ново строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в



съответствие със строителната програма и в рамките на предвидените средства в общинския бюджет. Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди се осигурява от кмета на общината и кметовете на райони в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановения ред.

Друг способ, за придобиване на собственост от община Пловдив, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или на 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, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Възможност със значителен потенциал по отношение придобиването на собственост в полза на община Пловдив е нормата на чл. 54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти - частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Като древен и настоящ административен център, Пловдив е съсредоточил държавна собственост, която вследствие на демократичните промени (промяна в законодателството, реформа в армията и др.) е престанала да изпълнява функциите си. Разположените на тези имоти обикновено попада в стратегически за развитието на града зони и придобиването им от община Пловдив е напълно закономерно. Така например, по силата на урбанистичната логика и съгласно Общия устройствен план на Пловдив, част от бъдещия вторичния център на града попада в имоти с напълно затихващи функции, собственост на Министерството на отбраната.

6.2 Управление на имотния фонд.

Нежилищни имоти

Управлението на нежилищните имоти от имотния фонд на Община Пловдив се извършва в съответствие с нормите заложи в Глава втора от ЗОС и НРПУРОИ на ОбС Пловдив в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Управлението се изразява в използване, поддържане, ремонт и опазване на общинската собственост.

Използването на общинската собственост може да се извършва пряко от администрацията, чрез специализирани звена на бюджетна издръжка, чрез общински предприятия, чрез отдаване под наем и чрез предоставяне за ползване. Имоти и вещи - общинска собственост се използват



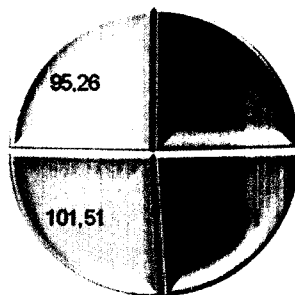
съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, се осъществява чрез:

1. публичен търг или публично оповестен конкурс;
2. с решение на Общинския съвет, без провеждане на търг или конкурс;
3. със заповед на кмета на общината, без провеждане на търг или конкурс.

След след влизане в сила на решението на Общински съвет, съответно на заповедта на кмета, бъдещият наемател сключва договор с общината и е длъжен да внесе депозитна вноска в размер на определената месечна наемна цена. Всеки наемател е длъжен да поддържа по време на целия срок на договора такава сума, че тя да покрива минимум един месечен наем.

По години	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.
Брой сключени договори и обезщетения	91	102	147	64
Отдавана под наем площ	81790,34 кв.м	83522,06 кв.м	79200,22 кв.м	81690,07 кв.м
Отдавана безвъзмездно за управление площ:	30031,54 кв.м	43253,53 кв.м	44222,94 кв.м	43315,74 кв.м
Средни наемни цени за кв.м.:	11,20 лв.	11,70 лв.	17,98 лв.	13,30 лв.
Приходи от наеми (лв. без ДДС):	318356,34 лв.	991420,48 лв.	1325798,84 лв.	1073877,84 лв.

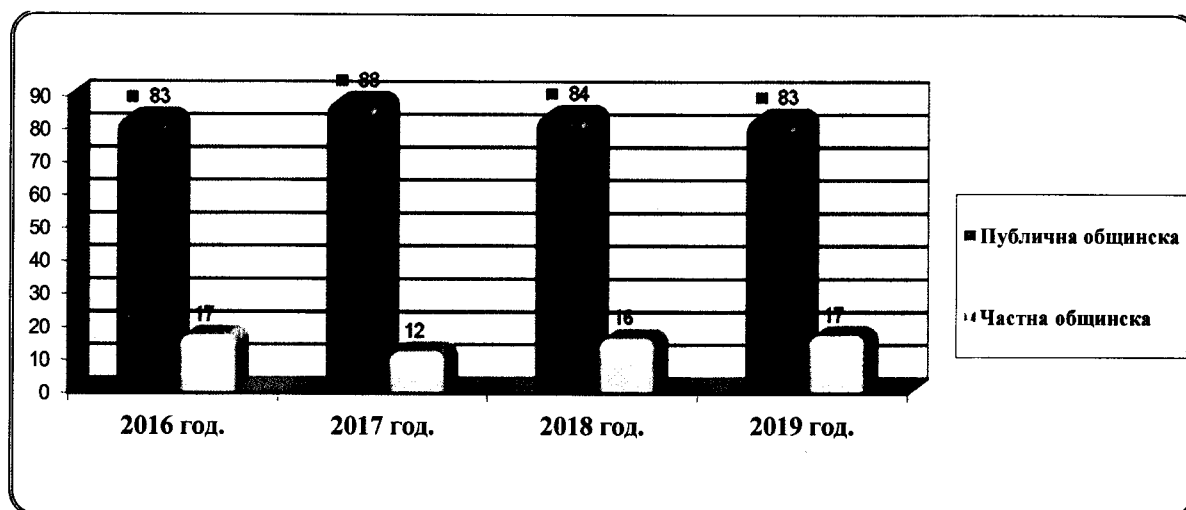
Събираемост на приходите по години в %:



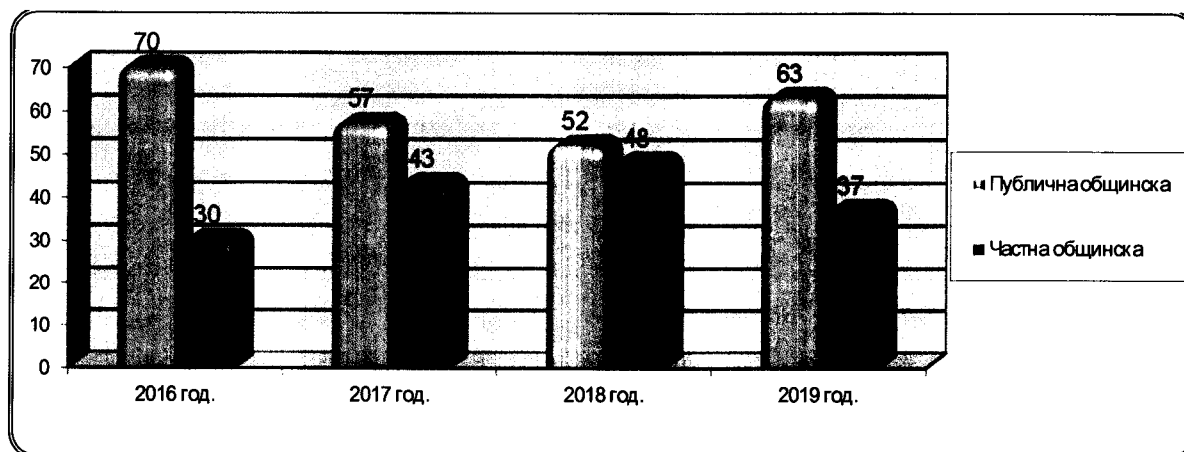
■ 2016г. ■ 2017г. ■ 2018г. ■ 2019г



Дял на отдаваната безвъзмездно за управление площ по видове в %:



Дял на отдаваната под наем площ по видове в %:



Жилищни имоти

Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на община Пловдив, както и условията и редът за продажбата им са уредени в Наредбата на ОбС Пловдив за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им.



По своето предназначение общинските жилища са: за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени и резервни.

Жилищата за настаняване под наем се определят от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

Кметът на община Пловдив, чрез дирекция "Общинска собственост", организира, ръководи и контролира управлението на застроените и незастроените общински жилищни и вилни имоти; на жилищата предназначени за продажба, на резервните и ведомствените жилища на община Пловдив.

Кметовете на райони организират и ръководят управлението на общински жилища, предназначени за отдаване под наем.

Незастроените урегулирани поземлени имоти, предназначени по ПУП за индивидуално жилищно или вилно строителство, се считат съответно за жилищни или вилни имоти.

Наемната цена на общински жилища, находящи се на територията на Община Пловдив се изчислява съгласно Методика, неразделна част от Наредбата на ОбС за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им

Сключени договори, наемна цена и събирани приходи от общински жилища на територията на Община Пловдив за последните четири години

Година	Общо действащи договори (бр.)	Сключени нови договори (бр.)	Средна цена за месец			Събрани приходи
			Наем (лв.)	ТБО (лв.)	Общо (лв.)	Наем, ТБО и лихви (лв.)
2016	3465	508	30.25	3,55	33,80	1 661 235,82
2017	3466	589	29.94	3,57	33,51	1 673 023,40
2018	3448	678	29.80	3,55	33,35	1 609 844,94
2019	3464	614	29.56	3,52	33,08	1 529 144,97



6.3 Разпореждане с общински имоти.

Община Пловдив се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост в съответствие с Закона за общинската собственост и Наредбата на ОбС Пловдив за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ).

Разпореждането се извършва чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Продажбата на нежилищни имоти - частна общинска собственост се извършват след решение на Общинския съвет, с изключение на случаите, когато съгласно действащото законодателство и НРПУРОИ, разпоредителната сделка се извършва след заповед на кмета на община Пловдив.

Продажбата на имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: публичен търг или публично оповестен конкурс; с решение на Общинския съвет, без провеждане на търг или конкурс; със заповед на кмета на общината, без провеждане на търг или конкурс.

Редът за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се определя от НРПУРОИ. Въз основа на резултатите от проведения търг, съответно след влизане в сила на решението на Общински съвет за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс участник, кметът на общината издава заповед и сключва договор за продажба.

Замяна на имот - частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши, когато: е способ за прекратяване на съсобствеността на общината и на физически или юридически лица; е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; имотите, предмет на замяна, са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи; когато замяната е между общината и държавата; когато това е предвидено в други случаи, определени в закон.

Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от Общинския съвет, се извършва с решение на Общинския съвет, съобразно приети от Общинския съвет критерии и одобрен от същия списък на правоимащи. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Прекратяване на съсобственост върху недвижими имоти между Общината и други лица се извършва чрез: доброволна делба; съдебна делба; продажба на частта на общината на съсобствениците; откупуване от общината на частта на съсобствениците; замяна.



Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и други лица, се извършва след решение на Общинския съвет при реда и условията на Закона за собствеността и на ГПК.

Доброволна делба общината може да осъществи, ако: придобива в дял реална част от имота; предоставя на съсобствениците за изкупуване по пазарни цени своята идеална част от имота.

Съдебна делба се предприема при изчерпани възможности за прекратяване на съсобствеността, когато инициативата е започната от Общината и не може да приключи в обичайните срокове.

Учредяване на ограничени вещни права - право на строеж, надстрояване и пристрояване върху недвижим имот - частна общинска собственост, може да се учреди възмездно или безвъзмездно, безсрочно или за определен срок, и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. Възмездно право на строеж се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Реда и начина за учредяване на ограничени вещни права върху недвижим имот - частна общинска собственост е подробно уреден в чл. 37 и чл. 38 от ЗОС и чл. 55 и сл. от НРПУРОИ.

Възмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост се учредява след решение на Общински съвет Пловдив от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и условията на НРПУРОИ за срок до 10 години, освен ако специален закон не разпорежда по-дълъг срок.

Възмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината без търг или конкурс, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общинския съвет, взето с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общинския съвет, взето с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

Приходи от разпоредителни сделки по вид

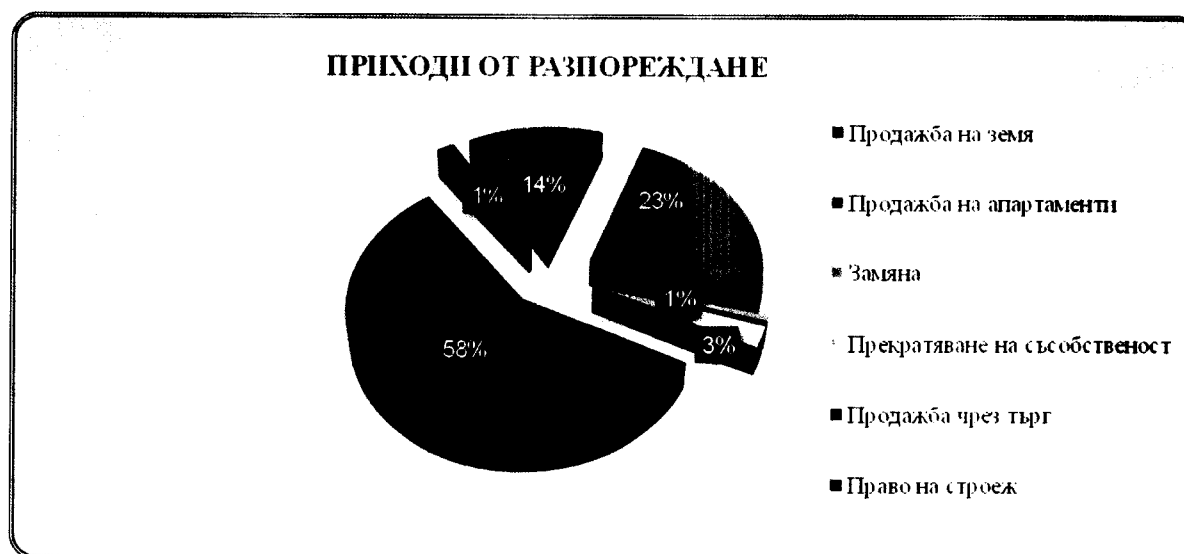
Година	Договори за продажба на апартаменти (бр.)	Общ приход (лв.)	Договори за продажба на земя (бр.)	Общ приход (лв.)
2016	22	899 500	7	850 000
2017	14	608 505	7	881 845



2018	23	1 040 000	5	251 300
2019	22	1 200 000	7	200 500
Година	Договори за замяна (бр.)	Общ приход (лв.)	Договори за прекратяване на съсобственост (бр.)	Общ приход (лв.)
2016	1	14 246	0	0
2017	2	17 250	4	144 600
2018	4	69 400	1	96 100
2019	3	27 500	3	186 000

Година	Договори за продажба чрез търг (бр.)	Общ приход (лв.)	Договори за право на строеж (бр.)	Общ приход (лв.)
2016	16	6 292 760	7	149 885
2017	7	2 334 900	7	93 115
2018	14	275 000	0	0
2019	3	229 200	0	0

Относителен дял на приходите от разпореждане с общинска собственост по вид в %.





7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Успешната политика по управление и разпореждане с общинска собственост е немислима без наличието на ефективно действаща структура, обоснована концепция, осигурено финансиране, подходящо техническо и програмно осигуряване, обучен за работа с него и мотивиран персонал. Това са условия за успешна политика, както при УРОС, така и при прилагането на цялостната управленска политика на общинското ръководство.

Предвид направения анализ, моментното състояние на общинската собственост и приоритетите заложи в управленската програма на кмета на Община Пловдив за следващите четири години, могат да се изведат като стратегически следните задачи свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост:

1. Придобиване на имоти или части от имоти за изграждане на обектите - публична общинска собственост (нови паркове; детски заведения, във всеки от шестте района на Пловдив; многоетажни паркинги във всеки район; три ключови съоръжения - надлезът над Асеновградско шосе, подлезът "Модър-Царевец" и мостът над река Марица на бул. „Копривщица“) от първостепенна важност;

2. Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

3. Информационно обезпечаване по отношение на общинската собственост при изработване на концепция „Зелен град“;

4. Информационно обезпечаване по отношение на общинската собственост при изработване на визията за Пловдив като за център на агломерация с участието на общините "Родопи" и "Марица".

5. Подобряване качеството на публичните услуги в дейността на общинската администрация при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

6. Изготвяне на обосновани и съобразени с настоящата Стратегия годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година от мандата.

Приета с Решение №.....взето е Протокол №.....на Общински съвет – Пловдив.