



**ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ**

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 [contacts@hisarya.bg](mailto:contacts@hisarya.bg) [www.hisarya.bg](http://www.hisarya.bg)

---

# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА  
СОБСТВЕНОСТ  
В ОБЩИНА ХИСАРЯ  
ЗА ПЕРИОДА  
2024 Г. – 2027 Г.**

**Настоящата стратегия е приета с Решение № 34/23.01.2024г. на Общински съвет  
Хисаря.**



## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Хисаря за периода 2024-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8 ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

С нея, за срока на мандата, се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост и разпореждането с част от нея. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане 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 европейски програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление на общинската собственост е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Изведените цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество внасят прозрачност, последователност и ред, намаляват възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения предоставят информация на гражданите и бизнеса, предизвикват по-широк интерес и съответно водят до увеличаване на приходите от продажби и предоставяне под наем на общинско имущество. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, методите за по-ефикасно ползване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която не е необходима по отношение на установените нужди. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

### **Стратегията не разглежда:**

1. Сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.
2. Имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади и други обществени територии).



## II. ПРАВНА РАМКА

Съгласно чл. 135 и сл. от Конституцията на Република България общината е основната административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, тя е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Правото на собственост осигурява на общината възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и от осъществяването на стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират на основата на упражняване на правото на собственост на общината.

С §6 и §7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ са определени обектите - общинска собственост, както и държавните имоти, които преминаха в собственост на общините, а Законът за общинската собственост /1996г./ въвежда основните принципи на управление на общинската собственост, а именно:

- обектите на общинската собственост и начините, по които възниква общинската собственост;
- разграничаването на общинската собственост на публична и частна и регламентирането на двата вида общинска собственост;
- регламентиране на начините, чрез които общините доказват правото си на собственост, както и степента на доказателствената сила на актовете за общинска собственост (АОС);
- правото на общините да регламентират (чл. 8, ал. 2 от ЗОС) с наредба основни и конкретно разписани положения, касаещи реда, начина и условията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- управлението на имотите – общинска собственост (публична и частна);
- реда и условията за принудително отчуждаване на имоти частна собственост за общински нужди;
- разпоредителните действия с имоти – частна общинска собственост;
- реда и условията за осъществяване на надзор и актуването на недвижимите имоти – общинска собственост;

Отделни разпоредби относно определени групи обекти на общинската собственост можем да открием в различни специални закони и подзаконови нормативни актове. Това са: Закон за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за прилагането му (ППЗСПЗЗ); Закон за горите (ЗГ); Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСВГЗГФ); Закон за пътищата (ЗП); Закон за водите (ЗВ); както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

Законодателят е предвидил и възможността Общинските съвети да създават подзаконови нормативни актове. Упражнявайки управленските си правомощия, общинските съвети издават актове, които по същността си са вид актове на държавно управление. Чрез тях се провежда общинската политика и управлението на териториалната общност, като проява на местното самоуправление. Общинският съвет при осъществяване на своите правомощия приема, съгласно чл. 22, ал.1 от ЗМСМА, правилници, наредби, решения и инструкции по въпроси от местно значение.

Предвид насочеността на настоящата Стратегия, от значение са приетите от Общински съвет Хисаря наредби като вид подзаконов нормативен акт, отнасящ се до въпроси от местно значение. Реализирайки нормотворческата си компетентност, Общинският съвет е приел и на територията на общината действат:

- Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.



- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища
- Наредба за условията и реда за упражняване правата на Община Хисаря в общинската част от капитала на търговските дружества
- ДРУГИ съобразно управленски решения и виждания

### III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТТА

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

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, площи, 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 системи и съоръжения;
- общински пасища и мери.

Обектите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

**Частна общинска собственост са:**

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

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

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

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



престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост. Имотите, публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. 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 общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **1. Незастроени терени.**

Преобладаващият брой имоти са с площ от 500 до 2 000 квадратни метра. От тях една малка част представляват поземлени имоти отредени за озеленяване и те с по-особен статут, тъй като са публична общинска собственост. Част от тях са жилищни имоти.

През месец ноември 2019 година е одобрен Общият устройствен план на Община Хисаря. С приемането на плана се подобряват възможностите по стопанисването, управлението и разпореждането с общинската собственост.

На териториите на кметствата, незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има актуализирани КРП планове.

За селата Старосел, Мало Крушево, Красновски бани и Михилци са одобрени в периода 1956 - 1966 година, а за селата Ново Железаре, Старо Железаре, Паничери и Кръстевич в периода 1941 – 1951 година. Характерно за тези планове е, че не отразяват фактическото положение и застроеност, степента на прилагане на регулацията, промените в градоустройствените и технически правила, не задоволяват изискванията и нуждите на гражданите и потенциалните инвеститори. За тези населени места е възложено изработване на специализирани кадастрални карти по ЗАКИР.

## **2. Застроени нежилищни имоти.**

Застроените имоти са предимно с обществено предназначение. В част от нежилищните общински имоти са настанени безвъзмездно сдружения, политически партии, неправителствени организации, юридически лица и териториални структури на държавни институции, като: Общинска служба „Земеделие“, Агенция за социално подпомагане, които по закон не заплащат наем (само консумативи).

Налице е тенденция за трайно незаети здравни амбулатории в селата Черничево, Кръстевич, Михилци, Мало Крушево, Ново Железаре. Затрудненията са свързани основно с недостиг на кадрова обезпеченост на общопрактикуващи лекари по селата и специалисти в извънболнична и болнична помощ. В такива населени места, поради липса на ОПЛ, пациентите избират личен лекар от съседна или отдалечена лекарска практика, което лишава пациентите от своевременен достъп до специализирана медицинска помощ.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата – детска градина с. Старо Железаре, училище с. Старосел, училище с. Кръстевич, училище с. Мало Крушево. В следствие на неизползването, им сградите започват да се рушат. Няма



# ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 [contacts@hisarya.bg](mailto:contacts@hisarya.bg) [www.hisarya.bg](http://www.hisarya.bg)

инвеститорски интерес към тези имоти, а може да се счита от друга страна нецелесъобразна на този етап да бъде тяхната продажба по две основни причини:

- училищните сгради са с големи прилежащи терени (дворове) и са разположени в централната част на населените места;

- в перспектива може да възникне необходимост от някои от тези учебни заведения да се използват за обществени нужди.

Съществен проблем се явява и съществуващото законодателство, което ни задължава да искаме разрешение от съответното министерство за промяна предназначението на този вид имоти.

Забелязва се трайна липса на интерес към наемане на сгради и части от сгради на територията на кметствата. Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

На територията на Община Хисаря има имоти с учредено право на строеж за жилищни сгради в периода 1958-1987 година. Общината притежава и води в счетоводните си регистри една собственост, от която не постъпват приходи в общинския бюджет. Продажбата на такива имоти, по искане на собственика на законно построена върху тях сграда, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Не се проявява интерес за закупуване на такива имоти. Причините за липса на интерес са неинформираността на гражданите, както и високите пазарните цени, на които се предлага изкупуването им.

Община Хисаря е собственик и на 3 броя бани - „Момина баня“ /стара/ гр. Хисаря, „Русалка“ /Кюпчез/ гр. Хисаря и баня „Красновски бани“.

### 3. Жилищни имоти

Община Хисаря е собственик на 9 апартамента в гр. Хисаря, ул. „Хайдут Генчо“ в блок 8 а,б и 9 а,б, разпределени както следва:

- 7 бр. за отдаване под наем
- 1 бр. резервен с площ от 72 кв.м.
- 1 бр. ведомствен с площ от 72 кв.м.

На двата жилищна блока по програма е извършено саниране и подмяна на дограма. Поддържането на жилищата и извършването на текущи ремонти в тях е задължение на наемателите, а извършването на основните ремонти е задължение на общината. Проблем при поддръжката на жилищата е и факта, че общината е в етажна съсобственост, при която повече от 2/3 от жилищата са собственост на физически лица.

Основният месечен наем за 1 кв.м. жилищна площ е в размер на 0.3 % от минималната работна заплата за страната, като в зависимост от показатели за местонахождение на жилищата според зоната в която попадат, конструкцията на сградата, разположение на жилищата във височина, преобладаващо изложение и други, основната наемна цена се увеличава или намалява. /Решение № 303, протокол № 41/22.01.2002 г. и Решение № 76, протокол №10/1996 г. на ОбС гр. Хисаря./ Месечния наем на общинските апартаменти е близък до пазарния наем за такъв род жилища.

Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е определен с Наредбата по чл.45-а от Закона за общинската собственост на ОбС гр. Хисаря. В общинска администрация е назначена комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, която разглежда подадените молби-декларации от гражданите, извършва проверки по места, изготвя и поддържа списък-картотека на нуждаещите се от жилища.





# ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 [contacts@hisarya.bg](mailto:contacts@hisarya.bg) [www.hisarya.bg](http://www.hisarya.bg)

Община Хисаря е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 77270.504.800.1.7 гр. Хисаря, общ. Хисаря, обл. Пловдив по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-218/24.11.2022 г. на ИД на АГКК, адрес на имота: гр. Хисаря, ул. "Аугуста" № 16, ет. 2. Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 77270.504.800.1, предназначение: жилищна сграда - многофамилна. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 77270.504.800. Предназначението на самостоятелния обект е жилище, апартамент, с площ на обекта: 56.01 кв.м. Апартаментът е предоставен за ползване на Гражданска защита.

## 4. Обекти за спорт и отдих

Град Хисаря разполага с реновиран по програма стадион включващ: футболно игрище, лекоатлетически писти, скок дължина, трибуни, съблекални с офиси, кафе, паркинг. Стопанисването на имота е предоставено на Общинско предприятие ЧОСР, като дейността се осъществява от 1 отговорник и 1 домакин.

В парк „Момина баня“ е създадена спортна зона включваща: тенис игрище, комбинирано игрище за баскетбол и волейбол, зона за фитнес упражнения на открито, детска площадка.

В парк „Мир и дружба“ по европроект е направена вело алея, а със средства на дарител е изградена и втора вело алея покрай западната крепостна стена.

Реновирана по евро програма е и спортната площадка в с. Старосел, като са обособени игрище за волейбол, баскетбол и мини футбол.

Община Хисаря е собственик на плаж, представляващ Поземлен имот 77270.504.1161, област Пловдив, община Хисаря, гр. Хисаря, нтп: за друг обществен обект, комплекс, по КККР одобрени със заповед № РД-18-218/24.11.2022 г. на ИД на АГКК с площ от 6 4233.00 кв.м. и построените в него: съблекалня, едноетажна полумасивна сграда 31 кв.м. /лекарски кабинет, стая спасители и охрана/, два специализирани басейна – евин и адамов с размери 4/4 метра, масивна едноетажна сграда 50.00 кв.м. – склад, открит басейн с размери 10/35 метра, масивна едноетажна сграда 594.00 кв.м. – спортен комплекс, открит басейн с размери 10/25 метра, детски басейн и тоалетна. От 2017 година плажът не работи, съоръженията към него са в окаяно състояние. Охраната на обекта е възложена на ОП ЧОСР.

## 5.Земеделски земи

Земезелските земи са публична и частна общинска собственост.

В частната общинска собственост са включени обработваеми площи - ниви, овощни градини, лозя.

Публичната общинска собственост включва: пасища и мери, полски пътища,

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Останалите, след разпределението свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. Наемателите са задължени да спазват приетите с Решение на Общински съвет, правила за ползване на пасища, мери и ливади на територията на Община Хисаря, обявени по съответните кметства и в интернет страницата на общината.



# ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 [contacts@hisarya.bg](mailto:contacts@hisarya.bg) [www.hisarya.bg](http://www.hisarya.bg)

Полските пътища, общинска собственост, които попадат в масивите за ползване на земеделски земи, могат да се предоставят на ползвателите по реда на чл. 37в, ал.16 от ЗСПЗЗ.

Земеделските земи с НТП: ниви, изоставени ниви, изоставена орна земя, ливади, храсти, овощна градина и изоставени трайни насаждения, пустееща необработваема територия и др. са частна общинска собственост, която може да бъде отдавана под наем на физически и юридически лица за срок до 10 години чрез публично оповестени търгове по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Хисаря.

Определените от Общински съвет по предложение на кмета на общината, маломерни имоти от общинския поземлен фонд, могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

Имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците са предадени в собственост на общината с протоколни решения, одобрени със заповеди на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Пловдив. Съгласно § 27, ал.2 от Преходните и заключителните разпоредби /ПЗР/ на Закона за изменение и допълнение /ЗИД/ на ЗСПЗЗ (ДВ бр.62/2010г.), земите по чл.19 от ЗСПЗЗ служат за постановяване на решения от Общинска служба по земеделие за възстановяване правото на собственост в съществуващи или възстановими стари реални граници; за обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена; за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост. Тези земеделски земи не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки до края на 2025 година, съгласно § 12 (В сила от 23.12.2020 г.) от Заключителните разпоредби към Закон за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители.

## **6. Общински гори**

Управлението и стопанисването на общинските гори се осъществява от Общинско предприятие „ОБЩИНСКО ГОРСКО СТОПАНСТВО – ХИСАРЯ“, създадено с Решение № 695, взето с протокол № 75 на заседание на Общински съвет Хисаря, състояло се на 24.03.2015 година.

Изготвен е горскостопански план за десетгодишен период на стопанисване – 2019-2028 година.

Общата площ в горскостопанския план е определена на 5 950.7 ха или 59 507 дка., като в тази площ са включени:

389.2 ха гори в земеделски земи;

407.4 ха гори, временно стопанисвани от общината;

5154.1 ха установени имоти в горски територии, собственост на общината.

## **III. ИЗБОР НА ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ**

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността в Община Хисаря е изборът на приоритетните цели. Независимо, че придобиването, управлението 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 управление и разпореждане с общинско имущество и защита на държавните и местните интереси.





# ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 [contacts@hisarya.bg](mailto:contacts@hisarya.bg) [www.hisarya.bg](http://www.hisarya.bg)

## Основни цели:

- Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- Поддържане и подобряване на състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- Обвързване на обема и състоянието на общинската собственост с възможностите за придобиване в съответствие с настоящите и бъдещи потребности на общината за постигане на устойчиво развитие при предоставянето на публични услуги;
- Съществено намаляване на разходите за поддържане на общинската собственост;
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане общинска собственост;
- Подобряване качеството на публичните услуги и предоставянето на информация, повишаване на прозрачността в дейността на общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

## Принципи:

- **Законосъобразност:** Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на населени места действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона. Действията по придобиване, разпореждане и управление на общинската собственост се извършват в съответствие с регламентирания в нормативната база ред;
- **Приоритет на обществения интерес:** При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защитата на обществения интерес. Имотите и вещите - общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени;
- **Целесъобразност:** Органите са длъжни да вземат решение за придобиване, управление и разпореждане на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети.
- **Публичност:** При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;
- **Състезателност при управлението и разпореждането:** извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

## Приоритети

- I. Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
- II. Подобряване състоянието на общинската собственост;
- III. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.



## Мерки за осъществяване на приоритетите:

### 1. Мерки по ПРИОРИТЕТ I:

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

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите;
- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- Изготвяне на финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.
- Извършване на разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост, доказали чрез анализ своята неефективност и непотребност за упражняване на функциите на местната власт, към които няма проявен интерес или е неефективно отдаването под наем.
- Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по арендни договори и договори за наем.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

### 2. Мерки по ПРИОРИТЕТ II:

2.1. Обезпечаване на необходимите териториално – устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- Ефективно използване на средствата по Оперативните програми и структурните фондове, както и на други възможности за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ.
- Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти;
- Обновяване и модернизирание на спортната база чрез извършване на основен ремонт и модернизация на спортните обекти и съоръжения – общинска собственост;
- Оглед на обектите - общинска собственост, описание на неотложните СМР, изработване на количествено стойностна сметка за всеки обект с цел приоритизиране при съставянето на общинския бюджет;

• Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост

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

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопреносната мрежа;



- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура.

### 3. Мерки по ПРИОРИТЕТ III:

3.1. Публикуване на информация за приети от Общинския съвет програми и решения за разпореждане и предоставяне под наем или под друга форма на общински имоти, както и подробна информация за предстоящи търгове и конкурси.

3.2. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

3.3. Спазване на нормативните изисквания.

3.4. Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при участие в процедурите, провеждани от общината, за продажба или предоставяне под наем на общинско имущество.

## IV. АКТУАЛИЗАЦИЯ, НАБЛЮДЕНИЕ И КОНТРОЛ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия представлява отворен документ, с който Община Хисаря се стреми, както да покрие всички нормативни изисквания по управлението на общинската собственост, така и да увеличи в значителна степен ефективността и прозрачността на управлението на своята собственост.

**Актуализацията** на Стратегията за управлението и разпореждането с общинската собственост за 2024-2027 година се извършва **при необходимост**, заедно с подготовката на новия общински бюджет.

Основен инструмент за изпълнението и е Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, която се приема най-късно до приемането на бюджета на общината са съответната година.

Непосредственият контрол по изпълнението на настоящата Стратегия и Годишна програма към нея се осъществява и ръководи от кмета на общината и неговия екип.

Кметът ежегодно представя пред Общинския съвет информация за изпълнение на Годишната програма за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

Общият контрол по реализацията и изпълнението на Стратегията за управлението и разпореждането с общинската собственост се осъществява от Общински съвет гр. Хисаря.

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост предлага систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Хисаря оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Управлението и разпореждането със собствеността са насочени към прозрачност, равнопоставеност и правна сигурност.