



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

**X**

Изх. №

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2021-2023 година

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, общинските съвети приемат Стратегия за управление на общинската собственост, с която се определя политиката в областта на общинските имоти като база за реализация на различни програми и проекти от цялостната дейност на общината. Стратегията съдържа основните приоритети, цели и принципи за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, нормативната рамка и административната обезпеченост на процеса на управление.

В проекта, който предлагаме на Вашето внимание, са определени мерките, с които да се постигнат приоритетите и целите за следващия програмен период. Стратегията е разработена на базата на преглед приходите от управление на

общинската собственост и от разпореждане с общински имоти за предходния период, както и анализ на проблеми при управление на собствеността на Столична община. Сред мерките са подобряване на нормативната подзаконова рамка на процесите по управление на общинската собственост, информационна обезпеченост на по-високо съвременно ниво, в съответствие с изискванията на Закона за електронното управление и дигитализацията като европейски приоритет.

Предвид изложеното, на основание чл. 8, ал.8 от ЗОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.



Strat.res21.doc



strategy\_property\_2  
1-23.doc

**С уважение,**

**X**

---

ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА  
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИССО  
Зам.-кмет на Столична община Дончо Барбалов  
Директор на дирекция „Общинска собственост“ Мария Праматарова  
Изготвил Н-к отдел „ПРОС“ Маргарита Проданова



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail : info@sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2021 година

ЗА: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2023 година

на основание: чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Приема „Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2023 година”

Настоящото решение е прието на \_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2021, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021г. от дневния ред, по доклад № ...../2021г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:** \_\_\_\_\_

*[име, фамилия]*

**X**

Юрист от Администрацията на СО

*Проект*

**Стратегия за управление на общинската  
собственост на Столична община  
До 2023 г.**

София, 2021 г.

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<i>Въведение</i>	<i>стр.3</i>
<i>Приоритети при управлението на общинската собственост на Столична община</i>	<i>стр.4</i>
<i>Основни цели при управлението на общинската собственост на Столична община</i>	<i>стр.5</i>
<i>Принципи на управление на общинската собственост</i>	<i>стр.6</i>
<i>Общински имоти – видове и характеристики</i>	<i>стр.8</i>
<i>Правно-нормативна рамка на управлението на общинската собственост</i>	<i>стр.11</i>
<i>Административна обезпеченост на управлението на общинската собственост</i>	<i>стр.11</i>
<i>Мерки за реализиране на целите и приоритетите</i>	<i>стр.12</i>

## **I. Въведение**

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода – 2020 г. – 2023 г. Тя е резултат от прегледа на изпълнението на предходната Стратегия до 2020г. и прегледа на социално-икономическите фактори, определящи проблемите и насоките за развитие на Столична община чрез общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

Стратегията задава рамката, в която ще се определя политиката за развитие на общинската собственост и съдържа основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Столична община, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията представлява основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Стратегията за управление на общинската собственост е съобразена със заложените в Закона за общинската собственост основни принципи, с приетите от Столичен общински съвет стратегии и програми на Столична община в различни направления – Стратегия за развитие на инженерната инфраструктура на Столична община 2017-2025г.,

Стратегия за достъпна градска среда за всички на територията на Столична община 2018 - 2022 г. Стратегията за развитие на културата в София 2013-2023 г. и други стратегически и програмни документи, както и с Общия устройствен план на София.

## **II. Приоритети при управлението на общинската собственост на Столична община**

Подобряване качеството на жизнената среда и предоставяните публични услуги чрез:

- ✓ Подобряване на условията за отглеждане, възпитание и образование на децата, чрез осигуряване на необходимата материална база.
- ✓ Развитие и модернизация на инфраструктурата на града - теренна обезпеченост за реализация на значими за общината инфраструктурни обекти и осигуряване на транспортна свързаност между вътрешно кварталните улици и основни пътни артерии.
- ✓ Приемане на пакет от мерки за етапно придобиване на имоти, частна собственост, предназначени за обекти на зелената система на Столична община съобразно Общия устройствен план и подробните устройствени планове.
- ✓ Обезпечаване с общински имоти и провеждане на процедури за изграждане на нов жилищен фонд със социално предназначение.
- ✓ Осигуряване на публични имоти за облекчаване на проблема с паркирането.
- ✓ Подобряване на условията за масов спорт, здравословен и активен живот;

### **III. Основни цели при управлението на общинската собственост на Столична община**

1. Осигуряване на общински имоти за изграждане на нови детски градини и училища и разширяване на съществуващите, в изпълнение на приетата от Столичен общински съвет с Решение № 528 от 12.11.2020г. Програма за строителство на детски градини 2021-2023г. ;

2. Придобиване на имоти, предназначени за изграждане на елементи на техническата инфраструктура на общината и необходими за реализация на инфраструктурни обекти, залегнали в приетите от Столичен общински съвет годишни инвестиционни програми;

3. Обновяване и ефективно управление на съществуващата спортна база за масов спорт, изграждане на нови спортни обекти върху общински имоти от Столична община и чрез активно използване на публично-частно партньорство;

4. Изграждане на многоетажни паркинги върху общински имоти, чрез различните форми на публично-частно партньорство, в изпълнение на приетата от Столичен общински съвет с Решение 492 от 22 октомври 2020г. Програма за изграждане на общински паркинги с частни инвестиции на територията на Столична община;

5. Повишаване на прозрачността в дейността на общинската администрация при провеждане на политиката и реализиране на процедурите за придобиване, управление и разпореждане на общинската собственост;

6. Увеличаване на приходите в общинския бюджет от управление на собствеността;



#### **IV. Принципи на управление на общинската собственост**

Основните принципи, които следва Столична община в процеса на управление на имотите общинска собственост, произтичащи от Закона за общинската собственост, са:

- **Законосъобразност**

Столичният общински съвет (СОС), кметът на Столична община, кметовете на райони, кметства и кметските наместници, като органи на местна власт следва да действат изцяло в съответствие със законовите и подзаконовите нормативни актове, в рамките на правомощията, установени в Закона за общинската собственост, Закона за местното самоуправление и местната администрация, Наредбата за общинската собственост, Правилника за дейността на общинската администрация и на общинския съвет, приети от СОС и другите съотносими нормативни актове.

- **Целесъобразност**

При упражняване на правомощията си Столичен общински съвет, кметът на Столична община и кметовете на райони следва да вземат решения за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост след избор на най-подходящите способности.

- **Приоритет на обществения интерес.**

Имотите и вещите - общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението им и нуждите, за които са предоставени. Столичният общински съвет, кметът на Столична община и кметовете на райони приоритетно следят за защита на обществения интерес.;

- **Състезателност**

Управлението и разпореждането с общинските имоти, се извършва основно чрез състезателни процедури, след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, въз основа на решение на Стоичен общински съвет. Изключение от този принцип са случаите, изрично указани в закон.

- **Публичност/Откритост/Прозрачност**

При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на Столична община осигуряват обществен достъп, публичност, достоверност чрез широко достъпни средства и информация в дигитална среда, с което се улеснява разбирането от обществеността за това как се осъществяват процесите, процедурите и какви са постигнатите резултати.

- **Плановост**

Управлението на общинската собственост се извършва въз основа на Стратегията за управление на общинската собственост, годишните програми за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост, годишните бюджети и в съответствие с приетите от Столичен общински съвет програми и стратегии в различните сфери на дейност на общината – култура, спорт, образование, зелена система и др.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се обвързват със стратегическите планове и годишните програми, приети от Столичен общински съвет.

- **Ефективност**

При упражняване на правомощията си Столичният общински съвет, кметът на Столична община и кметовете на райони следва да вземат решения след изготвяне на финансово – икономическа обосновка за разходите по поддръжка на имотите при управлението им и очакваните приходи при разпореждане с тях.

- **Отчетност**

Чрез поддържането на актуални публични регистри на обществеността се предоставя информация за общинската собственост и резултатите от нейното управление. На Столичен общински съвет ежегодно се предоставят отчети, съобразно изискванията на Закона за общинската собственост, заедно с касовия отчет на бюджета.

- **Вътрешен контрол**

Осъществява се чрез:

- ежегодни проверки от дирекция „Вътрешен одит“ на различни аспекти от дейността по управление и разпореждане с общинска собственост в столичната и районните общински администрации;

- вътрешни правила за документооборота;

- контрол за съдържание и законосъобразност при съгласуването на документите;

- контрол за изпълнение на решенията на Столичен общински съвет;

- контрол върху сроковете за изпълнение на административните преписки, образувани по заявления, жалби, сигнали и др.

## **V. Общински имоти – видове и характеристики**

Имотите, общинска собственост, са разделени на две групи - публична и частна общинска собственост. Класификацирането им се определя според тяхното предназначение и функции.

Имотите, публична общинска собственост са:

- 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 на Столична община са улици, метро, площади, обществени паркинги, паркове, градини и други зелени площи, полски пътища, пасища и мери, водни обекти и водностопански съоръжения и системи, водопроводна и канализационна мрежи, сградите на столичната и районните администрации, на кметствата и социалните дейности, сградите на общинските училища, ясли и детски градини, културните институти, театри, спортни обекти и др.

Имотите, публична общинска собственост обичайно не генерират приходи, а за тях Столична община отделя средства за поддръжка, основни ременти, реконструкции и др. Този тип имоти не са предмет на разпореждане, освен, ако със закон не е определено друго. Правна възможност за разпоредителни сделки с публична общинска собственост – учредяване право на строеж, предвиждат Закона за физическото възпитание и спорта и Закона за енергетиката.

Останалите общински имоти – жилища, ателиета, гаражи, търговски обекти, клубни помещения, урегулирани поземлени имоти - застроени и незастроени, които не са предназначени за публични нужди, земеделски земи (ниви и ливади), гори и др., са частна общинска собственост.

Имотите - частна общинска собственост могат да бъдат обект на сделки по разпореждане и да генерират приходи за общината.

Законът за общинската собственост предвижда да се отдават под наем както имоти – частна общинска собственост, така и публичните имоти, съобразно тяхното предназначение.

Под наем се отдават жилища, ателиета, гаражи и търговски обекти. Могат да се отдават под наем и нежилищни имоти, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически бюджетни звена на общинска издръжка.

Обект на разпореждане могат да бъдат имотите – частна общинска собственост. Подходящи са:

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- поземлени имоти, към които има заявени инвестиционни намерения, за прилагане на устройствените планове и подобряване на градската среда;
- имоти - стар жилищен фонд, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане.

От есента на 2017 г. за общинските имоти функционира информационна система „Промис“, в която към месец май 2021г. има 45 671 активни записи на поземлени имоти, единични обекти, сгради, идеални части от имоти, от обекти и от сгради, земеделски имоти, горски фонд, водни обекти, инфраструктурни обекти и др. За част от имотите, публична общинска собственост не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал.2 от Закона за общинската собственост.

Столична община разполага с 9 045 броя жилища, (вкл. резервен фонд и социални защитени жилища), 31 бр. ателиета, 187 гаража и паркоместа. Поземлените незастроени имоти са 8689 броя, застроените са 11 115 бр., земеделските имоти са 6826 бр., а горските имоти са 664 броя. Голяма част от сградите върху застроените имоти са частна собственост – предимно жилищни блокове и други самостоятелни сгради с право на строеж върху общинска земя.

Общинските имоти, частна общинска собственост, и част от имотите – публична собственост, се управляват чрез отдаване под наем и приходите от управлението са както следва: за 2018г. - 21 804 916 лв., за 2019г. - 21 110 352 лв., а през последната 2020г., в резултат на обявеното извънредно положение, а по-късно извънредната епидемична обстановка и взетите решения на СОС за подпомагане на бизнеса и гражданите, приходите намаляха на 17 888 088 лв.

В съответствие с политиката на Столичната администрация за „повече управление и по-малко разпореждане“, приходите от разпореждане с общински имоти намаляват, а именно за 2018г. - 22 443 710 лв., за 2019г. - 12 641 902 лв. и за 2020г. - 5 192 925 лв.

Голяма част от имотите – публична общинска собственост се управляват от общински предприятия като ОП "Общински земи и гори", ОП "Паркове и градски градини", ОП "Зоопарк – София" ОП "Гробищни паркове" и Общинските културни институти.

## **VI. Правно-нормативна рамка на управлението на общинската собственост**

Управлението на общинската собственост е уредено основно в **Закона за общинската собственост и Закона за местното самоуправление и местната администрация**. В изпълнение на изискванията на тези закони Столичният общински съвет приема подзаконови нормативни актове - наредби и решения.

Нормативната база, която регламентира процеса на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, включва и голям брой общи и специални законови и подзаконови нормативни актове.

## **VII. Административна обезпеченост на управлението на общинската собственост**

Условие за спазване на принципите при управлението на общинската собственост и широката нормативна база, е наличието на добре структурирана администрация, с оптимално разпределение на функциите между различните звена.

В Устройствения правилник за организацията и дейността на Столичната общинска администрация, структурните звена, осъществяващи дейности, пряко свързани с управлението на собствеността и изпълнение на годишните програми придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, са:

- Дирекция „Общинска собственост“;
- Дирекция „Финанси“;
- Дирекция „Зелена система“;
- Дирекция „Обществени поръчки и концесии“;
- Дирекция „Икономика и стопанска дейност“;
- Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“;
- Службите „Общинска собственост ” в районните администрации.

В управлението и разпореждането с общинска собственост, индиректно участват и останалите дирекции в Направление „Архитектура и градоустройство“ и техническите служби в районните администрации, дирекции „Образование“, „Здравеопазване“, „Спорт и младежки дейности“ и др.

## **VIII. Мерки за реализиране на целите и приоритетите**

През следващия период до 2023г. дейността по управление и разпореждане с общинска собственост – отдаване под наем, предоставяне за управление, учредяване право на ползване, продажба, замяна, делба, учредяване право на строеж,

пристрояване и надстрояване, концесия, както и придобиване на имоти и вещни права върху имоти от частни собственици, чрез покупка, дарение и отчуждаване, ще продължи съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост и годишните инвестиционни програми. Процесът на управление на собствеността следва да се реализира на базата на законната и подзаконна нормативна уредба и да се съобразява с приетите от Столичен общински съвет програмни и нормативни документи.

1. Придобиване на частни имоти за реализиране на нови детски заведения и училища - чрез отчуждаване или покупка;

Отговарящи: кметове на райони, дирекции „Общинска собственост“ и „Инвестиционно отчуждаване“.

Срок: постоянен

2. Придобиване на сгради и части от сгради за детски заведения, занимални и центрове, като обезщетение срещу учредено право на строеж върху имоти – общинска собственост или съсобствени с частни лица; Придобиване на частни имоти за нуждите на техническата инфраструктура на общината – чрез отчуждаване и покупка;

Отговарящи: кметове на райони, дирекции „Общинска собственост“ и „Инвестиционно отчуждаване“.

Срок: постоянен

3. Определяне на общински урегулирани поземлени имоти, върху които да се изградят от частни инвеститори в обезщетение общински жилища;

Отговарящи: кметове на райони, дирекция „Общинска собственост“

Срок: постоянен



4. Отреждане с подробни устройствени планове на общински урегулирани поземлени имоти за изграждане на социални жилища.

Отговарящи: кметове на райони, дирекция „Общинска собственост“ и Главен архитект на Столична община

Срок за изготвяне на подробни устройствени планове –2022г.

5. Обезпечаване изпълнението на Програмата за изграждане на многоетажни паркинги с частни инвестиции на територията на Столична община, приета с Решение № 492 от 22.10.2020г. на Столичен общински съвет чрез подготовка на конкретни предложения и изпълнение на взетите решения чрез провеждане на конкурсни процедури и сключване на договори за изграждането и управлението им.

Отговарящи: кметове на райони, дирекции „Общинска собственост“ и „Обществени поръчки и концесии“ и Главен архитект на Столична община

Срок: постоянен.

6. Приемане ежегодно на програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в съответствие с настоящата Стратегия.

Отговарящи: кметове на райони, дирекции „Общинска собственост“ и „Инвестиционно отчуждаване“

Срок: ежегодно

7. Създаване на публичен регистър на имотите, частна собственост, които предстои да бъдат отчуждавани, съгласно чл. 21, ал.10 от ЗОС. С оглед принципите на публичност, прозрачност и предвидимост, регистърът ще бъде електронен и достъпен на интернет портала на Столична община.

Отговарящ: дирекция „Инвестиционно отчуждаване“

Срок: 2022 г.

8. Допълване на публичния регистър на сделките на Стоична община с раздел „придобити имоти чрез отчуждаване“. По този начин ще има отчетност и проследимост на процесите по отчуждаване.

Отговарящ: дирекция „Общинска собственост“

Срок: 2021 г.

9. Приоритетно да се придобиват чрез покупка частни поземлени имоти, собствеността на които е възстановена върху вече изградени улици, или частни имоти, върху които улиците са изградени без имотите да са отчуждени. Подреждането на такива имоти да става въз основа на критерии за оценка като например: обществен интерес и публична значимост; клас на улицата, която попада в поземления имот; изграденост на техническата инфраструктура; липса на алтернативен достъп до застроения квартал и др.

Отговарящи: кметове на райони, дирекция „Общинска собственост“

Срок: постоянен

10. Приемане от Столичен общински съвет на пакет от мерки за етапно придобиване на имоти, частна собственост, предназначени за обекти на зелената система на Столична община, съобразно Общия

устройствен план и подробните устройствени планове. Предпоставка за отчуждаване на поземлени имоти, частна собственост, които попадат в терените, определени за озеленени площи - публична собственост, е наличието на подробни устройствени планове за парковете и градините, т.н. „паркоустройствени планове“, с оглед изискванията на чл.62,ал.6 във връзка с ал.7, т.3-6 от Закона за устройство на територията. Важна задача за изпълнението на тази приоритетна цел е възлагането и изработването на подробни устройствени планове за големите паркове на територията на общината.

Отговарящи: работна група

Срок: 2023 г.

- 11.** Контрол върху отдаването под наем на общински имоти чрез допълнителен модул „наеми“ в ИС „Промис“, позволяващ въвеждане на данни за наемните договори, проследяване на събираемостта на наемите и навременно започване на нови състезателни процедури за отдаване под наем на общинските имоти.

Отговарящи: дирекции „Общинска собственост“ и „Обществени поръчки и концесии“ и кметове на райони

Срок: постоянен

- 12.** Надграждане на ИС „Промис“ чрез създаване на връзка с геореферирани данни – кадастрална карта, подробни устройствени планове, Общ устройствен план, предходен кадастрален план и др., в резултат на което ще се създаде възможност за потребителите на системата да виждат графиката на имотите, както и данни за актове, с които са приети и одобрени подробните устройствени планове и кадастралните карти, без да „напускат“ ИС „Промис“. Тази връзка ще осигури възможност следващите годишни програми за

придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост да са машинно четими с директен достъп до графичните изображения на предложените имоти.

Отговарящи: дирекции „Общинска собственост“, „Информационни технологии“

Срок: 2022г.

- 13.** Изменение и допълнение на Наредбата за общинската собственост по чл. 8, ал.2 от Закона общинската собственост.

Отговарящи: дирекция „Общинска собственост“

Срок: 2021г.

- 14.** Приемане от Столичен общински съвет на нова Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Отговарящ: дирекция „Обществени поръчки и концесии“

Срок: 2022 г.

- 15.** Приемане от Столичен общински съвет на нова Наредба за даренията.

Отговарящ: работна група

Срок: 2021г.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № .....по Протокол № .....от .....2021г. на Столичен общински съвет.