

ОБЩИНА СРЕДЕЦ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА

2024-2027 г.



Средец – 2024 г.

„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ”- ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СТРУКТУРА

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

I.ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

1. Обхват на стратегията

- Стратегията за управление на общинската собственост на община Средец е разработена на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2024- 2027 година.
- 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-Средец на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2024,2025,2026,2027 г.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация, като бъде усъвършенствана плановата дейност по управлението и разпореждането с имотите и вещите –общинска собственост.

1.1. Предмет и структура на стратегията:

Предмет на Стратегията са застроените и незастроени имоти- публична и частна общинска собственост , и определянето на цели и приоритети ,осигуряващи подобряване на процеса на взимане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди.

Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качество и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. 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.

1.2. Мотиви за разработването на Стратегията:

Стратегията за управление на общинската собственост на община Средец се разработва като осъзната необходимост от страна на Общински съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално и икономическо развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на община Средец си поставя следните задачи:

- Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие-управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;
- Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- Да се очертаят рамките на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост

Свободата на избор относно принципи и механизми на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане са застъпени в местното законодателство, под формата на подзаконовни нормативни актове на общински съвет Средец. В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска 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, отчитайки местните особености и нужди.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост, която се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са :

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др.;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на :

- общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
- устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
- образованието;
- здравеопазването;
- културата;
- благоустрояването и комуналните дейности;
- социалните услуги;
- опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;

- поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
- развитието на спорта,отдиха и туризма.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост, правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на Общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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

1.3 Общинската собственост е публична и частна:

Публична общинска собственост са :

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

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност и не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица

Имоти и вещите –публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите,определени със закон.

Частна общинска собственост са :

- Всички движими и недвижими вещи и имоти на общината, включително и плодовете от вещите-публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост

Имотите и вещите- частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите-публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общински съвет се обявяват за частна собственост.

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;
- по друг начин, определен в закон

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставяне на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са публично оповестени на сайта на общината, общодостъпни са и всеки може да иска справка по тях.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи-общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост.

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

Стратегията включва:

- *Основните цели, приоритети и базови принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите-общинска собственост;*
- *Основните характеристики и анализ на състоянието на общинската собственост. Конкретни политики и задачи;*
- *Визия за развитието и управлението на общинската собственост;*
- *Мерки за осъществяване на приоритетите;*
- *Необходимост на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.*

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на :

- Идентифициране на обема собственост и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост
- Анализ на състоянието към момента (рискове и слаби страни при управлението; плюсове и възможности за развитие на потенциала.).
- Политики и конкретни задачи.

II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните принципи, цели и приоритети на настоящата стратегия са в съответствие с основната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на община Средец за периода 2021 – 2027 г.

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

1.1.Законосъобразност:

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметствата и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и

разпореждане с общинско имущество се издават за целите на основанията и по реда предвиден в закона.

1.2. Приоритетност на обществения интерес:

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

1.3. Публичност:

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се осигурява откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона, чрез публикации в национални и регионални ежедневници, и сайта на Общината.

1.4. Целесъобразност:

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

1.5. Състезателност при разпореждането:

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

2. Основни цели и приоритети при управлението и разпореждането с общинска собственост

2.1. Цели:

Основните цели на Община Средец при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление са:

- осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- повишаване на инвестиционния потенциал на община Средец и защита на обществения интерес, чрез ефективно и прозрачно управление на общинската собственост;
- поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действащи принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;

- форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;
- подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и 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;
- анализ на състоянието към момента , включително :
рискове и слаби страни при управлението
плюсове и възможности за развитие на потенциала

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, който се явява изходна база за изготвяне на годишната програма за управление и разпореждане с имотите и вещите-общинска собственост.

2.2. Приоритети за постигане на целите :

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разгледани детайлно и са съществена част от нея.

Основни приоритети за постигане на целите са :

- повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
- подобряване състоянието на общинската собственост;
- ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по структурните фондове на Европейския съюз;
- прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинската собственост

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Средец към 31.12.2023 г. има съставени **9691** акта за общинска собственост:

№ по ред	Брой издадени актове за общинска собственост	Общо :	в т.ч. ЧОС	в т.ч. ПОС
1.	Издадени по стар регистър	2387	2264	123
2.	Издадени по Наредба № 5	1947	1909	38
3.	Издадени по Наредба № 8	5357	3440	1917
	Общо :	9691	7613	2078

Отписани (деактувани), след извършени разпоредителни действия са **1780** акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	866
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - в т.ч. части от сгради	106 5
3.	Детски градини и ясли	8
4.	Училища , общежитие	5
5.	Здравни и социални институции, пенсионерски клубове	38
6.	Културно исторически обекти ,музеи	6
7.	Читалища	13
8.	Спортни имоти	4
9.	Сгради на кметства	33
10.	Жилищни имоти	52
11.	Водни площи-язовири	24
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	5185
13.	Гори и земи от общински горски територии + ТК"Божура"	2391
Общо:		8736

Актуваните имоти заведени в инвентарната книга на общината като основни средства са с балансова стойност общо: 40 732 558.45 лв. разпределени по видове както следва:

1. Терени	1 334 089.84 лв.
2. Сгради други	524 834.71 лв.
3. Сгради административни	5 673 026.83 лв.
4. Сгради жилищни	275 745.07 лв.
5. Земи и гори	32 924 862.00 лв.

Обща балансова стойност :	40 732 558.45 лв.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация /актуване/ на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на служителите от общинска собственост при Дирекция местни приходи и общинска собственост. Проучване и актуване на имоти след процедура по отписване на съставени актове за държавна собственост от Областен управител Бургас ,се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. Незастроени терени

Към края на 2023 г. в Община Средец има съставени 866 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.
- ползване на общински терени, без законово основание

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да продължи процесът на актуване на общинските терени ;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. Застроени нежилищни имоти

Към 31.12.2023 г. Община Средец управлява 106 броя сгради и части от сгради в т.ч. 71 броя ПОС и 35 броя ЧОС.

В 26 броя общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – структури на Министерство на правосъдието, Министерство на

вътрешните работи, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие, Център за спешна медицинска помощ, Пенсионерски клубове, Общински предприятия, НПО, читалища, училища и др., които по закон не заплащат наеми. Пропуснатите ползи за Общината от този вид разпореждане с общински имоти за една финансова година са в размер 144 189.61 лв.

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС са 41 бр., разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 .

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	21
2.	Клубни помещения	Политически партии
3.		Неправителствени организации
4.	Лекарски кабинети	1
5.	Терени	19
Общо:		41

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване под наем застроени нежилищни имоти към 2023г. (2020 г.; 2021г.; 2022 г.; 2023 г.) са общо в размер 109 499.94 лв. , само за 2023 г. са в размер 28 911.01 лв..

Забелязва се трайна липса на интерес към 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- независимо от финансово-икономическата криза се запазва нивото на приходи от наеми;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

Сграден фонд на общинска администрация, детски градини и училища; сгради обслужващи културни, спортни и социални дейности.

Таблица № 3

№ по ред	Населено място	Административни сгради	Детски градини и ясли	Училища, общежития	Читалища, културни институции и спортни имоти	Здравни и социални институции и домове, пенсионерски клубове
1.	Средец	1	4	2	10	10
2.	Белила	1				1
3.	Белеврен	1				
4.	Бистрец	1			1	2
5.	Богданово	1				1
6.	Варовник	1				
7.	Вълчаново	1				1
8.	Г.Буково	1			1	1
9.	Г.Ябълково	1				
10.	Гранитец	1				
11.	Граничар	1				
12.	Дебелт	1	1	1	3	2
13.	Д.Ябълково	1				1

14.	Драка	1				1
15.	Драчево	1			1	1
16.	Дюлево	1			1	1
17.	Загорци	1	1	1	1	2
18.	Зорница	1			1	3
19.	Кирово	1				
20.	Кубадин	1			1	
21.	Малина	1				1
22.	М.Църква	1			1	1
23.	Орлинци	1	1		1	1
24.	Проход	1				1
25.	Пънчево	1				1
25.	Радойново	1				1
27.	Росеново	1				
28.	Светлина	1			1	1
29.	С.Камене	1				
30.	Сливово	1				
31.	Суходол	1			1	1
32.	Факия	1	1	1	1	3
33.	Тракийци	1				
Общо		33	8	5	25	38

Забележка: Част от обектите по таблица 3 се намират в административни сгради.

В част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни и общински институции, действащи като организации на бюджетна издръжка или второстепенни разпоредители с бюджетни кредити, които по закон не плащат наеми. С решения на Общински съвет Средец е учредено безвъзмездно право на ползване върху части от недвижими имоти общинска собственост на сдружения и организации, осъществяващи дейност в обществена полза, за осъществяване на проекти, съфинансирани или подпомагани от Община Средец с цел удовлетворяване на социални потребности от населението на общината.

3. Жилищни имоти

В Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища в община Средец се създаде нова точка 4 към чл.14 „Жилища, които се продават чрез търг по реда и при условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.“

Промяната в наредбата се наложи поради това, че повечето от общинските жилища са силно амортизирани, за което са необходими средства за основен ремонт и опазване на собствеността, както и недобросъвестното отношение на някои наематели към общинските жилища;

Към края на 2023 г. жилищния фонд на Община Средец се състои от 52 жилищни имоти, от които 50 броя апартаменти, 1 бр. бунгало и 1 бр. къщи.

- ведомствени апартаменти 2 броя
- резервни апартаменти 1 брой
- предоставени под наем с договор 48 броя
- в процес на сключване на договор 4 броя

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица № 4:

Таблица № 4

№ по ред	Населено място	Общ брой жилища	В това число			предоставени под наем със сключени договори	общински жилища в процес на сключване на договор
			за настаняване	ведомствени	резервни		
1.	гр.Средец	30	27	2	1	29	1
2.	Г.Буково	1	1			1	
3.	Дебелт	15	15			15	
4.	М.Църква	4	4			2	2
5.	Факия	2	2			1	1
	ОБЩО	52	49	2	1	48	4

В общинските жилищни имоти са настанени общо 48 брой семейства. През 2023 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 14 854.43 лв.

В голямата си част жилищният фонд е стар и амортизиран. Има сгради построени преди повече от 40 години. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка с оглед амортизацията на сградите и повишаване цените на строителните материали.

Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- годишните приходи от наеми са недостатъчни за поддържането и ремонта на общинските жилища, затова се предпочита тяхната продажба.
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на разпоредителни сделки;
- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо процентно съотношение спрямо инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата;
- поддържане на резервен фонд, ведомствени жилища и жилища за настаняване от рискови групи от населението.
- жилищният фонд се предоставя на непазарни цени на домакинства в жилищна нужда, което по същество е социална услуга.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищния фонд чрез използване на всички законосъобразни възможности за осъществяване на сделки;
- да се анализира възможността и приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- да се изиска нова законова рамка, в която държавата да възложи на общините задължение за осигуряване на социално жилищно настаняване и съответно да ги компенсира финансово- така ще се осигури финансов ресурс за поддръжката им.
- да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 40 години чрез явен търг ;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

4.Земеделски имоти

Община Средец стопанисва и управлява общински поземлен фонд /ОПФ/ в размер на 131 069.017 дка. Земеделски имоти публична общинска собственост са пасищата и мерите, които се предоставят за ползване на земеделски производители, отглеждащи пасищни животни в община Средец. Съгласно чл.37и, ал.4 от ЗСПЗЗ пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни.

Мерите, пасищата и ливадите се отдават под наем на правоимащите за срок от 5 до 10 години по ред определен в ЗСПЗЗ и правилника за прилагане на закона.

По този начин освен, че се подпомагат земеделските стопани при отглеждането на пасищните животни, така и пасищата, мерите и ливадите се поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

Структурата на земеделската земя- публична и частна общинска собственост по населени места е посочена в таблица №5:

Таблица №5

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост		Частна общинска собственост	
		Брой имоти	Площ дка	Брой имоти	Площ дка
1.	гр. Средец	107	867,228	367	2274,505
2.	с. Белила	105	1686,615	239	932,708
3.	с.Белеврен	91	1062,3	67	320,014
4.	с. Бистрец	156	4611,936	76	320,738
5.	с.Богданово	273	3557,207	360	2893,12
6.	с. Варовник	234	3121,586	244	1486,373
7.	с.Вълчаново	253	2991,212	274	554,731
8.	с. Г. Буково	179	827,948	348	2811,387
9.	с.Г.Ябълково	111	4691,914	191	1802,978
10.	с. Гранитец	60	716,31	40	1013,616
11.	с. Граничар	20	90,762	43	160,896
12.	с. Дебелт	76	1718,162	101	1420,984
13.	Д.Ябълково	54	1224,706	113	1714,936
14.	с. Драка	82	2795,959	109	460,816
15.	с. Драчево	33	417,674	139	953,687
16.	с. Дюлево	123	7527,224	183	1096,440
17.	с. Загорци	101	1223,583	81	1081,474
18.	с. Зорница	245	7426,001	52	239,948
19.	с. Кирово	398	7110,112	359	3399,758
20.	с. Кубадин	114	3638,042	137	923,109
21.	с. Малина	42	2366,292	25	263,164
22.	с. М. Църква	690	15488,763	117	541,077
23.	с. Орлинци	60	3375,955	67	321,308
24.	с. Проход	61	1760,593	37	1159,100
25.	с. Пънчево	159	2068,218	163	849,950
26.	с. Радойново	61	890,073	123	556,552
27.	с. Росеново	41	402,277	115	2461,317
28.	с. Светлина	118	3123,813	185	839,656
29.	с. С. Камене	56	1205,937	40	158,079
30.	с. Слиново	85	5026,837	50	567,591
31.	с. Суходол	89	1860,893	32	993,404
32.	с. Факия	213	1338,499	86	287,107
33.	с. Тракийци	-	-	-	-
Общо:		4490	96208,494	4563	34860,523

За 2023 година приходите от наем на общински земеделски земи са в размер на 746089.52 лева.

Характерно за имотите частна общинска собственост е тяхната маломерност и разпръснатост в землищата на съответното населено място, което затруднява обработката им. Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяване на правата на собствениците на земеделска земя. Съществуващата значителна разпокъсаност на общинските земеделски имоти, настъпила следствие възстановяване собствеността върху земите, създава големи трудности пред дългосрочните инвестиции в общинския поземлен фонд. С промяната на ЗСПЗЗ през м.декември 2015 година земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат обект на разпоредителни сделки за срок от 10 години, с изключение на случаите предвидени в закона.

Към 31.12.2023 година земите по чл.19,ал.1 от ЗСПЗЗ са 8422 бр.имоти,от които са актувани 4191 бр.имоти.До месец март 2025 година предстои за актуване 2232 бр.имоти ПОС и 2001 бр.имоти ЧОС,общо 4233 бр.имота.

Таблица№ 6

№	Землище	Ниви	Изоставе ниви	Изоставе трайни насажд.	Ливади	Мери, пасища и храсти	Др.сел. стоп. терит.	Обща площ
1.	гр. Средец	1008,92	1208,965	45,94	18,389	848,839	10,638	3141,733
2.	с. Белила	343,82		588,888		1686,615		2619,323
3.	с. Белеврен		148,309	171,705		1062,3		1382,314
4.	с. Бистрец	202,487	48,36	64,438		4611,936	5,453	4932,674
5.	с. Богданово	384,125	611,054	1897,941	5,617	3551,59		6450,327
6.	с. Варовник	551,069	210,582	724,722		3121,586		4607,959
7.	с. Вълчаново	346,322	49,044	151,203	3,958	2987,254	8,162	3545,943
8.	с. Г. Буково	188,372	2164,946	458,069	27,842	800,106		3639,335
9.	с. Г.Ябълково	1747,978		54,888		4691,914	0,112	6494,892
10.	с. Гранитец	191,974	138,829	682,813		716,31		1729,926
11.	с. Граничар	7,355	53,492	10,161		90,762	89,888	251,658
12.	с. Дебелт	437,439	321,918			1712,024	661,627	3133,008
13.	с.Д.Ябълково	1512,537	199,025	3,289		1224,706	0,085	2939,642
14.	с. Драка	324,92	94,518	22,118		2795,959	19,26	3256,775
15.	с. Драчево	461,094	199,913	11,54		417,674	281,14	1371,361
16.	с. Дюлево	453,319	50,021	440,829	173,352	7353,872	152,271	8623,664
17.	с. Загорци	336,561	196,704			1223,583	548,209	2305,057
18.	с. Зорница	55,641	18,328	131,576	178,214	7247,787	34,403	7665,949
19.	с. Кирово	695,47	217,312	2486,976	244,822	6865,291		10509,871
20.	с. Кубадин	654,65	60,01	104,141		3638,042	104,308	4561,151
21.	с. Малина	116,440		145,922		2366,292	0,802	2629,456
22.	с. М. Църква	442,760	46,855	42,565	252,554	15236,209	8,897	16029,840
23.	с. Орлинци	321,308				3375,955		3697,263
24.	с. Проход	195,653	186,671	771,943		1760,593	4,833	2919,693
25.	с. Пънчево	126,987	55,068	40,458	29,812	2038,406	627,437	2918,168
26.	с. Радойново	507,215	10,706	38,631		890,073		1446,625
27.	с. Росеново	185,349	538,536	29,864		402,277	1707,568	2863,594
28.	с. Светлина	682,779	103,039	53,838	40,54	3083,273		3963,469
29.	с. С. Камене	66,421	57,197	10,554		1205,937	23,907	1364,016
30.	с. Сливово	153,194	182,587	222,742		5026,837	9,068	5594,428
31.	с. Суходол	472,381	518,385		10,406	1850,487	2,638	2854,297
32.	с. Факия	152,663	128,688	5,756	49,714	1288,785		1625,606
33.	с. Тракийци							
Общо:		13327,245	7819,062	9413,51	1035,22	95173,274	4300,706	131069,017

Независимо от факта, че дейностите по идентификация, уточняване на собствеността и актуване на имотите изискват ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс, както и практическа координация на различни по спецификата си дейности, община Средец е създавала необходимата организация за съставяне на актове за общинска собственост за всички имоти от Общински поземлен фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не приключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (общински пасища и мери, земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ);
- наличие на изоставени трайни насаждения и необработваеми земеделски земи;

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на общински приходи;
- актуване на нови общински имоти;
- екологично чистата полупланинска част от територията на общината е подходяща за развитие на биологично животновъдство и растениевъдство;
- създаване на нови трайни насаждения
- възможност за промяна на предназначението на земеделските земи, разположени в близост до населените места и промишлени зони.

Политики и задачи

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- преглед и идентификация на земеделски имоти, които се обработват от ползватели без законово основание;
- оптимизиране административния капацитет на община Средец за управление на земеделските земи.
- при възможност и допустимост необработваемите земеделски земи да се залесят със средства по европейски проекти.

5. Поземлени имоти с начин на трайно ползване – язовири

В Закона за водите и Закона за концесиите безспорно се установява, че начинът на отдаване на язовирите-общинска собственост е чрез провеждане на концесионна процедура по реда на Закон за концесиите и Правилника за прилагането му.

На заседание на Общински съвет, проведено на 29.01.2014 г. с Решение № 634 се даде съгласие за започване на подготвителни действия за откриване на

процедура за предоставяне на концесия на поземлени имоти с начин на трайно ползване-язовири, находящи се на територията на община Средец.

От общо **24** броя язовира към 31.12.2023 година :

11 броя предоставени на концесия за срок от 25 години;

4 броя отдадени под наем за срок от 10 години;

1 брой прекратена концесия

6 броя язовири в процедура по извеждане от експлоатация;

2 броя в процес на предоставяне на държавата, съгласно чл.19а от Закона за водите.

За 2023 година постъпилите приходи от отдаване под наем и концесия на язовири са в размер 34 875.19 лв.

През четири годишния период на стратегията очакваните приходи от отдаване на концесия и под наем на язовири са за около ~140 000.00 лв.

Структурирани по номер на имот, местонахождение и площ, язовирите са посочени в таблица № 7.

Таблица № 7

№ по ред	Населено място, имот №	Наименование на язовир, местност	Акт за ПОС № и дата	Площ /дка/	Ползване / Техн.състояние
1	гр.Средец ПИ по КККР 17974.21.857	„Върлата пътека „	1484/26.01.2021г	78.158	предоставен на концесия
2	с.Средец ПИ по КККР 17974.109.686	„Малката река”	1491/01.02.2021г	120.656	предоставен на на концесия
3	с.Драка ПИ по КККР 23529.29.192	„Орта Бурун”	1483/26.01.2021г	15.179	предоставен на концесия
4	с.Проход ПИ по КККР 58712.1.107	„Ай дере“	1485/27.01.2021г	104.035	предоставен на концесия
5	с.Сливово ПИ по КККР 67413.16.111	„Кръстева река”	1492/27.01.2021г	37.850	предоставен на концесия
6	с.М. Църква ПИ по КККР 29221.98.778	„Василева кория”	1489/27.01.2021г	44.370	предоставен на концесия
7	с.Орлинци ПИ по КККР 53984.112.68	„Под село”	1490/29.01.2021г	40.781	предоставен на концесия
8	с.Вълчаново ПИ по КККР 72059.225.192	„До село”	1496/01.02.2021г	32.536	предоставен на концесия
9	с.Зорница ПИ по КККР 31379.39.429	яз.Зорница -1 „Козгуна”	1495/01.02.2021г	246.720	предоставен на концесия
10	с.Загорци ПИ по КККР 30168.109.43		1494/01.02.2021г	11.766	предоставен на концесия
11	с.Момина църква ПИ по КККР	„Паздерковица“	1478/29.10.2020г	133.280	предоставен под наем

	29221.1.48				
12	с.Момина църква ПИ по КККР 29221.186.270	Дачковица	1479/29.10.2020г	109.187	предоставен под наем
13	с.Бистрец ПИ по КККР 04176.31.140		1475/24.08.2020г	13.006	в процес на отдаване на даржавата
14	с.Дебелт ПИ по КККР 20273.7.62	„Арпа дере”	1473/22.08.2020г	110.093	в процес на отдаване на държавата
15	с.Кубадин имот 000235		229/23.09.1998 г	2.671	процес за извеждане от експлоатация
16	с.Светлина ПИ по КККР 65560.13.70	„Першава”	1488/27.01.2021г	83.977	предоставен на концесия
17	с.Светлина имот 000044	„Лозята”	406/29.12.1999 г.	48.386	процес за извеждане от експлоатация
18	с.Сливово ПИ по КККР 67413.26.129	„Чалдъковото кладенче”	1493/01.02.2021г	1.988	предоставен под наем
19	с.Суходол ПИ по КККР 70322.108.108	„До село”	1486/27.01.2021г	10.340	прекратена концесия
20	с.Суходол имот 042010	„Юрта”	644/07.05.2001 г.	6.001	процес за извеждане от експлоатация
21	с.Суходол ПИ по КККР 70322.97.10	„До село”	1487/27.01.2021г	117.226	предоставен под наем
22	с.Дюлево имот 000347	„Човешка глава”	37 /15.07.2009 г.	8.804	процес по извеждане от експлоатация
23	с.Бистрец имот 026057	яз.Бистрец 2	439/01.09.2015 г.	8.428	процес по извеждане от експлоатация
24	с.Драка имот 000208	„Тодинова чешма”	470/11.11.2015 г.	10.364	процес по извеждане от експлоатация

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се разбира, че концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните:

Плюсове и възможности

- отпада финансовият ангажимент по задължително осигуряване на оператор на язовирите;
- пренасочване изготвянето на всички необходими проекти и документации като изисквания по концесионния договор към концесионера;
- разкриване на възможности за реализиране на инвестиционни намерения на частния бизнес, създаване на нови работни места и възможности за развлекателни дейности ;

- осигуряване на ефективно управление на обекта/услугата, извършване на ремонтно-възстановителни дейности, привеждане на обектите в технически безопасно експлоатационно състояние, като общината упражнява контрол върху състоянието и ползването на имотите.
- ежегодно изготвяне на аварийен план от концесионера.

6.Гори и земи в горски територии

Управлението и стопанисването на общински горски територии се осъществява на база действащия горскостопански план за горската територия собственост на община Средец.

След изтичане срока на договорите за управление на ОГТ с ДГС гр.Средец и ДГС Бургас с Решение № 98/29.03.2012 година на Общински съвет Средец е създадено общинско горско предприятие „Общински гори” /чл.181,ал. 1, т.1в/.

След проведените процедури,общата площ на стопанисваните територии на Общината,към 31.12.2023 е 22 154.30 ха. Най- компактни са горите в землището на с.Богданово 1630.9 ха.

Горите попадат в тракийската горско-растителна област, с предимно преобладаващи широколистни видове:

-широколистни- често срещани са благун, цер, зимен дъб, космат дъб, бук, габър, липа и маждрян;

- иглолистни-изкуствени култури от черен и бял бор.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 9.

Таблица № 9

№ по ред	Населени места	Гори и земи в ОГТ площ /ха/	Брой АОС	Забележка
1.	гр. Средец	1464.4	319	
2.	с. Белила	64.3	2	
3.	с. Белеврен	588.9	52	
4.	с. Бистрец	834.8	80	
5.	с. Богданово	1652.2	147	
6.	с. Варовник	1326.7	66	
7.	с. Вълчаново	1092.5	119	
8.	с. Г. Буково	1281.5	233	
9.	с. Г.Ябълково	858.3	77	
10.	с. Гранитец	193.5	30	
11.	с. Граничар	355.7	30	
12.	с. Д. Ябълково	328.9	23	
13.	с. Драка	162.1	20	
14.	с. Драчево	1020.4	90	
15.	с. Дюлево	263.3	34	
16.	с. Загорци	380.3	69	
17.	с. Зорница	40.8	-	
18.	с. Кирово	924.2	82	
19.	с. Кубадин	255.1	5	
20.	с. Малина	91.8	27	

21.	с. М. Църква	1802.9	181	
22.	с. Орлинци	148.0	19	
23.	с. Проход	568.0	55	
24.	с. Пънчево	911.2	100	
25.	с. Радойново	131.7	3	
26.	с. Росеново	657.2	40	
27.	с. Светлина	450.5	68	
28.	с. С. Камене	163.1	38	
29.	с. Сливово	859.3	116	
30.	с. Суходол	231.3	20	
31.	с. Факия	1658.2	122	
32.	с. Дебелт	1393.3	117	
Общо:		22154.3	2384	

За да се създаде устойчиво развитие на горските територии е необходимо да се подобри икономическата стойност на горите, чрез отгледни, възобновителни и санитарни сечи, залесяване с подходящи видове, недопускане на ерозионни процеси и нерегламентирани сечи.

На територия от площ 1138 дка в землището на гр.Средец е разположен Туристически комплекс „Божура”.С приетия ПУП на Комплекса са обособени 200 броя имоти за индивидуално нискоетажно строителство, които поетапно ще бъдат включени в годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество, с цел урбанизиране на територията, създаване на по-добри възможности за отдых, осигуряване на средства за съучастие при кандидатстване по проекти, финансирани по Оперативните програми на ЕС и възобновяване на част от ОГФ.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане;
- недостатъчен финансов ресурс за оптимално и качествено управление и стопанисване на ОГТ,съгласно лесоустройствените проекти,планове и програми;
- възникване на горски пожари , поява на болести и вредители;
- липса на изградена инфраструктура до имотите за индивидуално ниско етажно строителство.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи и на горски територии пострадали от пожари,болести и вредители;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за създаване на нови горски насаждения;
- подпомагане на естественото възобновяване на горските територии.

Политики и задачи

- поетапно включване в годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество на урегулирани поземлени имоти по ПУП на ТК"Божура" и други имоти от ОГТ;
- осигуряване на специализирана горска техника за осъществяване на контрол в ОГТ.

7.ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ !

7.1. Стратегически цели :

7.1.1. Главна цел:

ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНА СРЕДЕЦ И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО,ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ!

7.1.2. Стратегически цели:

Първа стратегическа цел:

ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА.

Втора стратегическа цел:

ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ.

Трета стратегическа цел:

ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

7.1.3. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритет I :

ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Приоритет II :

СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Приоритет III :
ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДГОТОВКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПЕЧЕЛИВШИ ПРОЕКТИ ПО СТРУКТУРНИТЕ ФОНДОВЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ.

Приоритет IV :
ГАРАНТИРАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

8. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ

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 на общината;
 - Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
 - Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
 - Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
 - Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
2. *Ефективно управление на застроените нежилищни имоти-общинска собственост.*
 - Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначение на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем.
3. *Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд.*
 - Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
 - Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд;
 - Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4. *Оптимизиране на управлението земеделски земи и гори.*
 - Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал
5. *Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.*
 - Актуализация и изменение на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо.
6. *Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.*
 - Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
 - Обследване на общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност
7. *Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещите се граждани.*

- Изготвяне и поддържане на регистър на общинския жилищен фонд-местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация;
 - Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез предвидените законови способности;
 - Актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.
8. *Развитие и модернизация на техническата инфраструктура-общинска собственост.*
- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
 - Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес;
 - Подобряване състоянието на водопреносната и канализационна мрежа.
9. *Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III „Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по фондовете на ЕС“*
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции; общински лечебни заведения; общински институции,представящи социални дейности; общински културни центрове;
 - Подобряване достъпа на хора с увреждания до споменатите по-горе публични институции и други административни сгради;
 - Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен одих, като паркове, детски площадки и др.;
 - Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура;
 - Развитие на туристическата инфраструктура, когато и ако е необходима за нуждите на атракциите;
 - Реализиране на проекти по Оперативна програма“Околна среда“
10. *Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция.*
- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

9.РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

9.1. Организационни- изискващи определени промени организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения.

Този ресурс може да бъде осигурен с помощта на определени управленски инструменти за формулиране на стратегическите намерения.Първият инструмент включва разработване на методология за класификация на активите. Вторият инструмент предполага изготвяне на годишни планове за управление на активите.

Използването на тези два инструмента дава възможност на общинската администрация да формира ясна политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

9.2. Технически – изискващи определени програмни продукти или техника

При изготвяне на годишните програми наред със законово регламентираното разделение на общинските имоти на публична и частна общинска собственост, същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи. Активите, за които се смята, че не са необходими за

функционирането на общинската администрация или за каквито и да било други цели се анализират от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара.

9.3. Финансови – изискващи определени средства

Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа референтна рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативните програми, по които община Средец е избираема.

VI. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

При доказана необходимост за осъществяване на целите и приоритетите на тази Стратегия, Общината ще придобива нови имоти чрез:

- ново строителство;
- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроена сграда;
- закупуване;
- безвъзмездно предоставяне на имоти държавна собственост, с отпаднало предназначение за МО и МВР на територията на Общината;
- други способности позволени от закона.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и други.

Оптимизацията на действията при управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени..

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло- подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

В заключение от изложеното в стратегията можем да обобщим, че имотния фонд на община Средец е ограничен. От друга страна, бюджетният императив, свързан с перманентното ограничаване на разходите, спъва усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по-висока ефективност, в този смисъл компромиси могат да се търсят при съчетаването на

„ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ”

което би могло да се изведе като **МОТО** на настоящата стратегия.

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

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024- 2027 г.вкл. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.21,ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение №.....на Общински съвет Средец.

