



„ ” 12, .0476 164-64, :64-04,e-mail:straljdainf@yahoo.com

2020 – 2023 .



Стратегията за управлението на общинската собственост на община Страджа е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода на мандата от 2020-2023 година, като продължава политиката заложена от предходната стратегия.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за формулиране на новите приоритети на общинското развитие и рационалното управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВНА РАМКА

Общината е основна административно – териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление, изразяващо се 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.

Конституцията на Република България от 1991г., раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон. С приемането на Закона за общинска собственост (ЗОС) през 1996 година стартира развитието на имуществено – финансовите основи на местното самоуправление и децентрализацията по отношение на общинската собственост.

Конкретните правомощия на кмета на общината, Общинския съвет, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с

Наредба №2 за 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 /Приета с Решение № 99 от Протокол № 8/09.06.2016г. на общински съвет, гр.Страджа/ на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост.

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

Управлението на общинската собственост в много голяма степен е поставено в зависимост и е регламентирано нормативно с редица закони. Такива специални закони са:

- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за уреждане правата на гражданите с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за етажната собственост;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне права върху обекти, общинска собственост.

Основен принцип, прокламиран 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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2023 година. Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти общинска собственост – сгради, общ. Терени, земеделски земи, пасища и мери, горски фонд и др.

2. Структура на стратегията

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да

бъдат изведени самостоятелно.

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

- идентифициране на обема собственост;
- анализ на състоянието към момента, включващ:
 - рискове и слаби страни при управлението;
 - плюсове и възможности за развитие на потенциала;
 - политики и конкретни задачи.

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Целите в стратегията са подчинени на основният принцип „управлението да се упражнява в интерес на гражданите на общината“.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

2. Основни цели

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.
- Максимална идентификация и актуване на общинските имоти.
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- Опазване и подобряване на екологичната среда.
- Привличане на нови инвестиции.
- Поддръжка на собствеността.

IV. ОБЕМ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване по реда на Закона за общинската собственост, приет през 1996г. Днес процесът на съставяне на акт за публична или частна общинска собственост се извършва съобразно издадената от Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на правосъдието наредба №8 от 17.12.2009г. За утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот – общинска собственост, и на регистрите, предвидени в ЗОС, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им.

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.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Страджа към 01.01.2020 г. има съставени и утвърдени 2448 акта за общинска собственост. От тях 1938 бр. - за неурбанизирани имоти, представляващи земеделски земи, гори и язовири. Съставените актове за имоти, собственост на Община Страджа в чертите на населените места са 510 бр. Структуриране по вид и предназначение на общинската собственост е посочена в Таблица №1.

1

		.	/
1.		346	
2.	-	80	
3.		6	
4.	/ /	4	
5.		14	
6.	.	1	
7.		18	
8.	()	14	
9.		22	
10.		12	
11.		42	
12.		1873	
13.		12	
14.		2	
		:	2448

. .56, . 2, - -

, , , ,

,

През 2018г. влезе в сила кадастрална карта и регистри на територията на общината, което е предпоставка за задължително съставяне на АОС, съгласно действащата кадастрална карта, т.е. преактуване на общинските имоти.

Регистрите за общинските имоти по закон са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

1. ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ.ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА.

Към настоящия момент Община Страджа е собственик на сгради и части от сгради за изпълнение функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, което включва общинска администрация и кметства и обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища.

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

В общински помещения и сгради са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Областна дирекция на МВР - РУ Страджа, Политически партии; Юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Незастроените терени са основно урегулирани и не урегулирани имоти в регулацията на населените места, а така също и терени с обществено предназначение и озеленяване. Улици, площади, паркове общински пътища и др. обществени територии, които се поддържат от общината и се ползват по предназначение.

Част от незастроените имотите, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Същите не се използват от приобретателя и е необходимо с решение на общински съвет същите да бъдат отнети, като за тях се предприемат законовите действия по отнемане и актуване.

Община Страджа е собственик на 2 туристически хижи, които стопанисва и управлява – хижа „Люляк“ в местността Мараш и хижа „Войника“ в местността „Инджови извори“ в землището на с. Войника.

С решение №120 от Протокол №10/28.07.2016г. общински съвет определя 12 бр.общински жилища на територията на община Страджа – 8 бр. апартаменти в гр. Страджа, 1 апартамент в с. Войника и 3 бр. къщи в гр. Страджа. До голяма степен жилищният фонд е амортизиран. Към настоящият момент средствата, които се получават от наеми са не достатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Положителен е фактът, че действащите училища и детски заведения са санирани, подменени са дограмите, а в гр. Страджа чрез кандидатстване и спечелване на проект се използва местния потенциал от хидротермалната енергия на горещите минералните извори за отопление на училищата, ОДЗ и ЦДГ.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на това, че не се използват сградите започват да се рушат, като същевременно общината

не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от социални заведения-домове за възрастни, домове за хора с увреждания и др.
- могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

Към 01.01.2020 г. в Община Стралджа действат общо 303 бр. договори, от които 24 бр. договори за отдадени под наем общински язовири, 6 бр. концесионни договори за язовири, 9 бр. договори за отдадени под наем общински жилища, 16 бр. договори за отдадени под наем дворни места, 27 бр. за отдадени под наем общински помещения. Сключените договори за наем на земеделски земи са 221 бр. и издадени 12 бр. временни разрешения за разполагане на пчелини. Наемните цени на общинските имоти са определени в резултат на проведените публични търгове и Тарифата към Наредба №2 за 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. През последните години приходите от наеми бележат ръст на увеличение.

Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. През последните 3-4 години се забелязва намаляване на инвестиционният интерес към общински недвижими имоти, с което приходите от продажба чрез публични търгове или публично оповестени конкурси намаляват. Причина за липсата на интерес е, че населените места са със затихващи функции, демографския срив оказва силно влияние и доведе до закриване на училища и детски градини и съответно миграция на младите хора към градовете.

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- лошо състояние на неизползваните сгради и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради и терени, към които липсва интерес за наемане, ползване и закупуване;
- риск от грешни в стратегически и оперативен план решения за разпореждане;

Плюсове и възможности

- увеличаване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- осигуряване на средства от европейските фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските имотите-училища, детски градини, читалища, стадиони и др.
- оптимизиране процеса на управление;

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;

политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години;
- да продължи успешната практика за привличане и осигуряване на финансови средства от европейските фондове – обновяване и ремонт на х. „Люляк“, както и използване потенциала на сградата на бившето СПИ.
- привличане и осигуряване на финансови средства за придаване на съвременен облик и повишена енергийна ефективност на общинските сгради в общината.
- да се работи за осъществяване и реализиране на проекти върху общински терени, какъвто е пътен възел с. Воденичане;
- да продължи работата по привличане на европейски средства с цел използване на горещата минерална вода за ефективно и икономично отопление на други обществени сгради;
- да продължи работата по изграждането на нови спортни игрища и обновяването на съществуващите спортни терени в общината.

2.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ПАСИЦА И МЕРИ.

Обработваемата земя от Общинския поземлен фонд, собственост на Община Стралджа е в размер на 9 111 дка. Разпределението на общинската обработваема земя по землища е отразено в следващата таблица.

Таблица №2

		/				/		:
		0-5	5-10	10-15	15 .			
1	.	191.1	177.4	149.3	224.7	120.6	160.100	1023.2
2	.	61.8	36.5					98.3
3	.		6.6					6.6
4	.	25.6	26.8	24.5	232.3			309.2
5	.	68.0	149.5	188.4	102.0			507.9
6	.	51.3	41.3	42.1	199.1	54.1		387.9
7	.	28.1	54.9	45.9	75.6			204.5
8	.	8.2	22.2	95.6	20.2			146.2
9	.	16.4	113.4	32.7	170.4	58.5		391.4
10	.	4.2	8.5	11.3		48.4		72.4
11	.	8.6	10.1	33.4	93.5		12.2	157.8
12	.	4.4	55.6	68.8	456.3	143.5		728.6
13	.	17.6	121.0	12.8	105.1			256.5

14	.	32.9	148,9	135.6	232.8	34.1	181.4	61.0	826.7
15	.	34.7	126.3	61.7	191.3			229.3	643.3
16	.	27.1	241.7	103.1	187.1	50.0			609.0
17	.	52.9	340.4	86.9	1243.5				1723.7
18	.	55.5	261.9	89.4	43.7				450.5
19	.				42.9				42.9
20	.	7.0	41.2	42.4	124.3				214.9
21	.	14.3		38.6	122.5	4.1			179.5
22	.	38.6	38.8	37.8	15.3				130.5
	:	748.3	2023.0	1300.3	3882.6	513.3	181.4	302.5	9111.5

Заб. Изоставена орна земя са земи, които са с ниска категория, неплодородни и каменисти. На част от тях е било извършено залесяване.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Страджа не е правен цялостен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

За промяна предназначението на НТП се изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно – технически ресурс.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища, мери,
- полски пътища
- други площи (гровища, сметища, залесени територии и др.)

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в следните случаи:

- изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;
- инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б по Закона за насърчаване на инвестициите;
- жилищно застрояване и включването им в границите на урбанизирана територия съгласно устройствен план на населеното място;
- инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.
- Други случаи, определени със закон.

Към 01.01.2020г. на територията на общ. Страджа има действащи 119 бр. договори за 18 505 дка пасища.

Съгласно протоколно решение №1 от 11.12.2008 г. земите по чл.19 от ЗСПЗЗ са приети от ОСЗ-гр. Страджа. Те възлизат на 50 346 дка-основно пасища и мери, изоставени ниви, захрастени пасища и мери. Нивите са маломерни имоти, с площ от 0.500 дка до 5,000 дка. Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са земите останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици и техните наследници, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Рискове и слаби страни

- не приключил процес на актуване на имотите от общинския поземлен фонд- основно земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- липса на интерес към наемане на маломерните имоти;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери) ;
- наличие на 513,30 дка изоставени- ниви - трайни насаждения и маломерни земеделски земи.

Плюсове и възможности

- със субсидирането на земеделските производители на единица площ, както и изпълнението на проекти по различни мерки от ПРСР, се увеличава интереса към наемане на общински обработваеми земи;
- голям процент от общинските земеделски земи са плодородни;
- продължаване на процеса по актуване на нови имоти;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

политики и задачи

- да продължи процеса на актуване на земите от общинския поземлен фонд;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да продължи процеса на отдаване на общинските земеделски земи под наем и аренда, с цел ефективно управление на същите и да се извърши актуализация на началните тръжни цени на дка, за отдаване под наем.

3.ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Общинските горски територии на Община Стралджа възлизат на 27625.00 дка Най-компактни са горите в землището на с.Войника – 8542.551,Стралджа-5000.00 дка и Каменец-4000.055 дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в следващата таблица.

Таблица № 3.

№ по ред	Населени места	Общо
		дка
1.	гр. Стралджа	5000.00
2.	с.Каменец	4000.055
3.	с. Лозенец	2499.904
4.	с. Войника	8542.551
5.	С.Поляна	360.913

б.	Самозалесили се зем.земи- Александрово,Поляна,Леярово,Войника и др.	7221.577
Общо:		27625.00

Горите попадат в Горна Тракия, с надморска височина от 200 до 350 м с преобладаващи дъбови, други широколистни и иглолистни гори. Почвите са: канелено излужени, излужен чернозем, песъчливо-глинести, слабо каменливи до силно каменливи, но богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, габър,благун, и др.
- иглолистни - черен бор.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно от Закона за горите, добивът на дървесина от общинския горски фонд става съгласно одобрен годишен план. Община Страджа сама извършва управлението, ползването, стопанисването на общинските гори. От тях се добива дърва за огрев и се извършва продажба на иглолистна дървесина. С решение на общински съвет се определя цената на дървата за огрев, а иглолистната дървесина е продавана чрез търг с начална тръжна цена определена също от общински съвет.

Ползването на дървесината от общинските гори се извършва в съответствие с изискванията на Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии – държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти и Закона за горите.

Имоти от общинския горски фонд не се отдават за ползване на трети лица, а така също не са извършвани замени с държавата или други общини.

През 2014 г. е изработен и утвърден 10 годишен Горско стопански план за горските територии, собственост на община Страджа, който регламентира: общ размер на годишното ползване от всички видове сечи и категории гори; добиви и сортименти от лесосечния фонд; възобновяване и залесяване; странични ползвания; противопожарно устройство и др.

Рискове и слаби страни

- недостатъчен ресурс за опазване на общинския горския фонд.
- риск от вредители и специфични заболявания;
- недостатъчни финансови средства за попълване и отглеждане ново залесените територии;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми/изоставени/ земеделски земи;
- осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие на горския фонд.

политики и задачи

- да се актуализира размерът на тарифните такси, заплащани за добита дървесина по такси на корен;
- да се усвоява предвиденото ползване по утвърден лесоустройствен проект от общинския горски фонд;

4.ЯЗОВИРИ

На територията на община Стралджа се намират 42 броя водоеми – язовири, които са изградени през времето на трудово кооперативните земеделски стопанства, с цел напояване на земеделските култури. Към 01.01.2020г. отдадените под наем язовири са 24 бр., отдадени на концесии -6 бр. язовири. Главно подписаните договори за наеми и концесии са за развъждане на риба. В неработоспособно положение /скъсани язовирни стени /са 5 бр. Със сменени НТП /дерета и отводнителни канали/са 7 бр. язовири.

Хидротехническите съоръжения, собственост на община Стралджа, към момента се намират в лошо експлоатационно състояние. Причина за това са остарелите язовирни стени, които са към края на своя амортизационен период и необходимостта от значителни средства както за тяхното поддържане, така и за останалите елементи на съоръженията.

Най-удачната форма и начин за стопанисване на общинските язовири, която законодателят е предвидил, е отдаване същите на концесия за услуга, която има за предмет управление и поддържане на обекта на концесията. Икономическият смисъл от предоставянето на концесия е, че се стимулира въвеждането в стопанския оборот на ресурси на общината, които са нейна изключителна собственост, чрез ангажиране на частни инвеститори. Концесията дава възможност за изграждане и/или реконструкция на съществуващите съоръжения – язовирна стена, преливник, изпускател, със средства на концесионера. По този начин се предоставя възможност на частния капитал да вкара в оборот свободните си парични средства, а общината да получи своята собственост, ремонтирана, без да влага свои средства.

Съгласно решение №523 от Протокол №36/02.10.2019г. на общински съвет Стралджа се подписа договор за дарение № ДС-13-00002 от 31.10.2019г. между община Стралджа и Областен Управител на Област Ямбол с който стана прехвърлянето на 5 бр. язовири на Държавата чрез Областния Управител на Област Ямбол.

До настоящия момент община Стралджа няма план за действие на концесиите, съгласно Закона за концесиите. Такъв план следва да бъде разработен и представен за приемане, в следващия програмен период.

Рискове и слаби страни

- лошо експлоатационно състояние и напреднал период на амортизация на съоръженията
- липса на капацитет и финансиране за тяхното поддържане.
- недостиг на средства за поддръжка и опазване;
- екологичен риск следствие замърсяване на водата;
- риск от грешни решения при отдаването на концесия;

Плюсове и възможности

- увеличаване приходите от стопанисването на този вид имоти;
- развитие на спортния риболов и създаване на добри предпоставки за развлечение и отдих.

Политики и задачи

- Разработване на план за действие на концесиите, съгласно Закона за концесиите. Такъв план следва да бъде разработен и представен за приемане, в следващия програмен период.
- концесионните договори да възпроизведат основните постановки на концесионните анализи;
 - да се търсят варианти за облагородяване на прилежащите територии, с цел създаване на добри предпоставки за развлечение и отдих.

V. Придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

1. Управление на общинската собственост в общ. Страджа

Придобиването, управлението и разпореждане с имуществото, собственост на Община Страджа се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в интерес на населението на общината в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и - приетите въз основа на него подзаконовни актове- Наредба за 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; Наредба за условията и редът за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища, Наредба за определянето и администрирането на местните данъци и такси; Наредба за управление на горските територии собственост на община Страджа. Изпълнение на функциите и задачите регламентирани в Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове, приети от Общински съвет-Страджа се изпълняват в рамките на Общинска администрация - отдел „Общинска собственост” като се осъществява взаимодействие с отдел ”ТСЕУП” отдел „БФ”и отдел„АПИО”. Дейностите по управление и разпореждане с общинска собственост са свързани с действия и на институции, извън структурата на общинската администрация- Областна Дирекция „земеделие и гори”

Ямбол, Общинска служба „Земеделие“ Стралджа, Областния управител на област Ямбол.

Кметът на община Стралджа организира, ръководи и контролира управлението на имотите – общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Имотите – публична общинска собственост, предназначена за осъществяване на функциите на кметствата се управлява от кмета на съответното населено място. В Закона за общинска собственост е предвидена възможност за предоставяне безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка или на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. В община Стралджа голяма част от сградите – общинска собственост обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Основния способ за управление на свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет е отдаването под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредба за общинската собственост. Община Стралджа разполага със свободни сгради, които не са необходими за нуждите на администрацията и които се отдават под наем с цел получаване на приходи и осъществяване на поддръжката им. Поддръжката на тези сгради се извършва единствено от страна на наемателите.

Преобладаваща част от терените, които могат да бъдат отдавани под наем, са предназначени за разполагане на преместваеми търговски обекти / павилиони, кафе – автомати и др./ съгласно утвърдена от гл. архитект на общината схема по реда на ЗУТ и са разположени основно в центъра на гр. Стралджа, както и в други населени места.

Управлението на земеделските земи – общинска собственост е регламентирано в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и правилника за неговото прилагане и Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд в Община Стралджа. Отдаването под наем за срок до 10 години се осъществява след Решение на Общински съвет и провеждане на публичен търг или конкурс.

В чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е регламентирано отдаването под наем на пасища, мери и ливади – общинска собственост. Пасищата, мерите и ливадите се отдават под наем 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.

Ежегодно общинския съвет приема решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите, пасищата и ливадите, което съдържа:

1. годишен план за паша;
2. съгласие за предоставяне на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване;
3. задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите.

Отчитайки миналия стратегически период Приходите от управление на собствеността в община Страджа са относително постоянни. Това подчертава тенденцията към повишаване на приходите чрез оптимизиране на управлението ѝ.

2. Разпореждане с имоти общинска собственост в Община Страджа.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. През изминалия стратегически период се наблюдава спад по отношение на приходите от разпореждане. Разпореждането с общински имоти е уредено в закона за общинска собственост и Наредба за общинската собственост. Основните способности за разпореждане са:

- Продажба на имоти или на идеални части от тях;
- Замяна;
- Дарение;
- Делба;
- Учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване
- Учредяване на вещно право на ползване.
- По силата на закон.

През следващия стратегически период дейността по разпореждането ще продължи съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Страджа. Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в лошо състояние. Поддръжката, ремонта и охраната на неизползваемите сгради – общинска собственост е сериозен проблем за общината, поради липсата на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Сградите се рушат и съответно пазарната им цена намалява. Предмет на разпоредителни сделки следва да са имоти, стопанисването на които е в тежест на общината, а получените средства да се инвестират с цел извличане на дългосрочна печалба.

През този стратегически период Община Страджа ще предприеме действия за насърчаване на собствениците на законно построени сгради върху отстъпено право на строеж за придобиване в собственост на земята, която е общинска собственост.

Земите по чл. 19 се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи:

1. установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на

правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;

2. изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;

3. обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена. С тези земи не могат да бъдат извършвани други разпоредителни сделки.

3. Придобиване на общинска собственост.

Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, Община Стралджа придобива собственост съгласно разпоредбите на чл. 34, ал. 1,2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава втора на Наредба за общинската собственост. Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права върху имоти чрез:

- Покупка на имоти и ли части от тях;
- Обезщетение срещу учредено право на строеж върху имот – частна общинска собственост;
- Предоставяне на имоти на общината с акт на компетентен държавен орган;
- Принудително отчуждаване;
- Делба;
- По давност.

Предстоящи намерения на община Стралджа за разглеждания стратегически периода е придобиването на имот чрез покупко-продажба от БУЛГАРТРАНСГАЗ за целите на ЦСРИ – гр. Стралджа.

Общината след гласуване на общински съвет, придобива собственост на имоти чрез дарение в полза на общината. Такива намерения за дарения не липсват, но в случаите се касае за частни имоти, които в момента за тях няма интерес за продажба /непродаваеми/и собствениците им дължат за дълъг период от време данъци и такси на общината.

Придобиването на имоти чрез дарение в полза на общината трябва да се анализира много обективно, а именно – дали след тяхното придобиване те могат да се използват практически, добро местонахождение, отстояние от важни обекти и т.н.

Силни и слаби страни свързани с управлението и разпоредждането с общинска собственост в община Стралджа

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
1. Наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко	1. Част от общинския сграден фонд е старо строителство и същия не отговаря на съвременните санитарно-хигиенни изисквания и

разпореждане на общинския съвет и кмета на общината.	са в лошо състояние.
2.Оптимизиране процеса на управление.	2.Наличие на много на брой общински земеделски недвижими имоти на територията на цялата община, като една част от тях са маломерни и вр.неизползваеми. Неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти-земи по чл.19 от ЗСПЗЗ и дворни места в регулацията.
3.Наличие на свободни имоти в общината и възможност за реализиране на високи приходи от продажби, а така също и за осигуряване на нови инвестиции;	3.Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни решения. Влошени условия на пазара с недвижими имоти.
4.Усъвършенстване на вътрешно нормативната уредба в областта на общинската собственост – ясни правила за търгове и конкурси при разпореждане и предоставяне под наем на общинска собственост.	4.Наличие на допуснати непълноти и грешки в одобрените регулационни, кадастрални карти и КВС на територията на Община Стралджа.
5.Публичност и достъпност на регистрите за общинска собственост.	5.Необходимост от електронен вариант на регистрите за общинска собственост.
6.Наличие на голям брой необработваеми земеделски имоти.	6.Необходимост от промяна на предназначението или начина на трайно ползва не тези земеделски земи, които имат инвестиционен потенциал.
7.Значителен горски фонд.	8. Недостатъчни финансови средства за поддържане на ново залесените територии.

ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАДАЧИ

Като възможности и задачи за подобряване на управлението на общинската собственост в община Стралджа могат да се разглеждат следните аспекти:

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
1. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и	1.Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане с

актуване на нови имоти.	общинска собственост.
2. Съставяне на АОС на всички земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците	2. Снабдяване на недобросъвестни частни лица с общинска собственост, чрез обстоятелствена проверка.
3. Да се обследват сградите и да се установи необходимостта от ремонт.	3. Недостатъчни средства в бюджета на общината.
4. Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решения за разпореждане.	4. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ) ;
5. Осигуряване на средства от еврофондовете и др. финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.	5. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.
6. Прекратяване на съсобствеността на общински имоти чрез възможните законови способности	
7. Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на пустеещи земи общинска собственост;	7. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.
8. Обособяване и оборудване на открити спортни площадки чрез осигуряване средства от евро – фондовете.	8. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.
9. Използване на програмите на Европейския съюз за развитие на туризма в общината	9. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.
10. Използване на програмите на Европейския съюз и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд	10. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.
11. Възстановяване на напоителната инфраструктура	11. Отежнени процедури при кандидатстване и изпълнение на проектите. Бавен оценителен процес.

3. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛТА:

Основните приоритети в работата на общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са:

Приоритет1:Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение.

Приоритет2:Ефективност при управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

Приоритет3:Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна мрежа, екология.

Приоритет4:Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост.

Приоритет5:Кандидатстване и усвояване на средства по проекти от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти-общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, туризма и отдиha

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

КАТО ЦЯЛО СТРАТЕГИЯТА СЪОБРАЗЯВА И ВЪЗПРИЕМА ВСИЧКИ ДОПУСТИМИ ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО ФОРМИ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ, ПРИ СПАЗВАНЕ ПРИНЦИПИТЕ И ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ ЗАЛЕГНАЛИ В НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ. ИМА ОТВОРЕН ХАРАКТЕР, ПРЕДВИД ЧЕСТИТЕ ЗАКОНОДАТЕЛНИ ПРОМЕНИ, ПРОМЕНЛИВИТЕ ИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ И ВЪЗМОЖНОСТИТЕ, КОИТО СЕ РАЗКРИВАТ В СЛЕДСТВИЕ ЧЛЕНСТВОТО НИ В ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ.

Стратегията обхваща периода от 2020-2023 г. Приема се на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 45 от Протокол№5/06.02.2020 г. на Общински съвет – Страджа.

/ /