



ОБЩИНА СТРАЛДЖА, ОБЛАСТ ЯМБОЛ

гр. Стралджа, ул. "Хемус" №12, тел. 0476 164-64, факс: 64-04, e-mail: straldjainf@yahoo.com

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 г.

Приета с Решение №33 от Протокол №4/27.01. от 2016г. на
Общински съвет – Стралджа

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията и на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и определя политиката на общината за развитие на общинската собственост. Като един основен инструмент за насърчаване на общинското и регионално развитие, ефективно управление на общинската недвижима собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие. Стратегията обхваща периода 2015 – 2019 година

Общинската стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост има отворен характер в своята реализация, позволяваща гъвкавост при нейното изпълнение и възможност за допълване в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба в страната.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВНА РАМКА

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:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Конституцията на Република България от 1991 г., раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, 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.

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.

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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
2. имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
3. имоти и вещи, определени със закон;

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.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти – публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

С промяната в Закона за собствеността, след 2011 г. по давност ще могат да се придобиват общински имоти частна общинска собственост и за тях да претендират и лицата, които са ги владели.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали извън публичната общинска собственост, движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно, след съответното решение на общински съвет.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите 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.

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

- ✓ продажба на имоти или на идеални части от тях;
- ✓ замяна на имоти или на идеални части от тях и на вещни права върху тях;
- ✓ учредяване на ограничени вещни права.
- ✓ делба;
- ✓ дарение;
- ✓ сделки по чл. 15 и чл. 17 от Закона за устройство на територията;
- ✓ премахване на сгради, постройки, съоръжения;
- ✓ по друг начин, определен в закон.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване по реда на Закона за общинската собственост, приет през 1996 г.

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 17.12.2009 г. 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 съхранението 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.

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

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

Управлението на общинската собственост е процес от редица логически последователни фази (процедури), свързани с инвентаризация и оценка на собствеността, анализа на пазара, формулиране, разработване и изпълнение на управленска стратегия и др.

Управлението на общинската собственост в много голяма степен е поставено в зависимост и е регламентирано нормативно с редица закони, най – подробно от Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), Закона за устройство на територията, (ЗУТ), Закона за собствеността, ЗСПЗЗ и пр. Това поставя известни правни ограничения при вземането на решения и предприемането на действия от страна на управленските общински органи. Тези ограничения обаче са неизбежни, тъй като те са продиктувани от спецификата на общинските активи, а именно, че независимо от това, дали те са публична или частна общинска собственост, тя трябва да служи в интерес на гражданите от общината, в съответствие с основният принцип прокламиран от Закона за общинската собственост.

Независимо от нормативните положения и ограниченията, при управлението на общинската собственост, общинските управленски органи не са лишени от възможности, в рамките на закона, да проявят управленски умения, професионализъм и гъвкавост при вземането на рационални стратегически и оперативни решения при реализиране на успешни инициативи и политики.

II. ЦЕЛ НА ДОКУМЕНТА

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1 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, както и да се посочат най – важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

1.2. Очертаване на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване, управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 година.

2. Структура на стратегията

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на обемът и състоянието на общинската собственост към момента, включително:
 - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
 - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Основни принципи, цели и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
4. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
5. Политики и конкретни задачи.
6. Нужди на общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;
7. Други данни, определени от общински съвет.

Формулирането на стратегия при управление на всеки вид собственост трябва да се основава на:

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат различни конкретни политики, цели и задачи за всеки от тях и те да бъдат изведени самостоятелно.

IV. АНАЛИЗ НА ОБЕМЪТ И СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Стралджа към 31.12.2015 г. има съставени 2116 акта за общинска собственост. От тях 1678 бр. актове са за не урбанизирани имоти представляващи земеделски земи, гори и язовири, 438 бр. актове са за имоти собственост на Община Стралджа в чертите на населените места. Структуриране по вид и предназначение на общинската собственост е посочена в Таблица №1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове за общ.с обственост
1.	Незастроени поземлени имоти	314
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради	40
3.	Детски градини и ясли	6
4.	Училища /действащи/	3
5.	Здравни служби	14
6.	Поликлиника гр.Стралджа	1
7.	Читалища	17
8.	Спортни имоти	11
9.	Сгради на кметства	22
10.	Жилищни имоти	10
11.	Микроязовири	45
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1621
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	12
Общо:		2116

1. ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

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, те се поддържат от общината и се ползват по предназначение, но за съжаление средствата от общинския бюджет са не достатъчни и това налага разработването на проекти с цел осигуряване на финансиране от европейските фондове. С европейски средства бяха обновени и ремонтирани парк „Младост” и парк „Южен”, закриване и рекултивация на сметището в гр.Стралджа

Все още съществуват свободни общински терени /дворни места/ във всички населени места на общината, за които не са съставени актове за общинска собственост, но процеса по актуване на същите продължава-заявяват се скици, данъчни оценки и т.н

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 на отстъпеното право но строеж и е необходимо с решение на общински съвет същите да бъдат отнети , като за тях се предприемат законовите действия по отнемане и актуване.

Поради демографския срив, населението в почти всички населени места е застаряващо /изключение на гр.Стралджа и с.Зимница/ и няма никакъв интерес към наемане под наем или закупуване на тези общински имоти и същите не могат да бъдат източник на приходи в общинския бюджет.

Към настоящия момент Община – Стралджа е собственик на сгради и части от сгради, както следва:

- сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- помещения в сгради;
- апартаменти и къщи
- други.

Положителен е факта, че действащите училища и детски заведения са saniрани, подменени са дограмите, ремонтирани са парните инсталации и др., чрез кандидатстване и спечелване на проекти пред евро фондовете.

В общински помещения и сгради са настанени:

- териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, , Общинска служба „Земеделие” Районно полицейско управление, Спешна медицинска помощ;
- юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им 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 01.01.2016 г. в Община Стралджа действат общо 250 бр. договори, от които 27 бр. договори за отдадени под наем общински язовири, 6 бр. концесионни договори за язовири, 10 бр. договори за отдадени под наем общински жилища, 152 бр. договори под наем за общ.зем.земи, 32 бр. за отдадени под наем общински помещения и 21 бр. за разполагане на пчелини. Наемните цени на общинските имоти са определени в резултат на проведените публични търгове и Тарифата към Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост. Приходите от горе изброените договори към 31.12.2015 възлизат на 370 000 лв., като най - голям е дела на приходите от наем на земеделските земи в размер на 294 000 лв. или 79.46%. 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 две години се забелязва намаляване на инвестиционният интерес към общински недвижими имоти и 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, а световната икономическа криза доведе до свиване на инвестиционния интерес.

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 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;
- част от имотите, публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но те са с голямо значение за нормалното функциониране на общината. Това са пътищата, улиците, площадите, съоръженията за укрепване на бреговете на реки и дерета и др.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени и земите и приетите с протокол земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;
- да продължи успешната практика за привличане и осигуряване на финансови средства от европейските фондове.
- да се работи за осъществяване на публично – частно партньорство (ПЧП) с цел реализиране крупни проекти върху общински терени;
- да продължи работата по привличане на европейски средства с цел използване на горещата минерална вода за ефективно и икономично отопление на училища и детски заведения.

2.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Обработваемата земя от Общинския поземлен фонд, собственост на Община Стралджа е в размер на 9 489 дка. Разпределението на общинската обработваема земя по землища е отразено в следващата таблица.

Списък на обработваемата зем. земя, собственост на Община Стралджа

№		Ниви/дка				Изоставени ниви/дка	изоставени трайни/дка	Всичко:
		0-5дка	5-10дка	10-15дка	над15дка			
1	с.Александрово	191.122	177.387	149.304	224.699	120.645	160.100	1023.257
2	с.Атолово	61.843	36.521					98.364
3	с.Богорово		6.601					6.601
4	с.Воденичане	25.605	26.808	24.500	232.273			309.186
5	с.Войника	68.012	149.519	188.388	102.001			507.920
6	с.Джинот	51.262	41.300	42.100	199.100	54.100		387.862
7	с.Зимница	28.125	54.959	45.862	75.566			204.512
8	с.Иречеково	8.226	22.233	95.626	20.198			146.283
9	с.Каменец	16.353	113.376	32.700	170.424	58.487		391.340
10	с.Лозенец	4.202	8.535	11.294		93.211		117.242
11	с.Леярово	8.627	10.101	33.398	93.525		12.216	157.867
12	с.Люлин	4.408	55.579	68.829	456.300	143.477		728.593
13	с.Маленово	17.600	121.005	12.798	105.125			256.528
14	с.Недялско	32.925	200.478	135.590	232.772	34.100	143.862	779.727
15	с.Палаузово	34.717	126.345	61.724	191.300		229.299	643.385
16	с.Поляна	27.150	241.699	103.103	187.141	50.000		609.093
17	с.Правдино	52.928	340.448	86.900	1,243.500			1,723.776
18	с.Първенец	55.500	261.971	89.357	43.367			450.195
19	с.Саранско				42.868			42.868
20	с.Тамарино	7.000	41.200	42.425	124.300			214.925
21	с.Чарда	14.300		38.614	122.462	4.145		179.521
22	гр.Стралджа	38.615	38.820	37.805	15.330	348,824	28.042	507.436
Всичко:		748,520	2074,885	1300.317	3882.251	906.989	573.519	9489.481

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

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- Оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- изготвяне на удостоверение за характеристика на земеделска земя;
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно – технически ресурс.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища, мери,
- пътища
- други площи (гробища, 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.

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б по Закона за насърчаване на инвестициите;

3. жилищно застрояване и включването им в границите на урбанизирана територия съгласно устройствен план на населеното място;

4. инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

5. Други случаи, определени със закон

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – СТРАЛДЖА.

Съгласно протокол от 2008 г. земите по чл.19 от ЗСПЗЗ са приети с протокол от общинска служба земеделие. 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, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

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 1480.508 дка изоставени- ниви и трайни насаждения и маломерни земеделски земи-15.68 % спрямо обработваемите

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава интереса към наемане общински обработваеми земи/ 88% от общинската обработваема земя е наета/;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- 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 търгови цени на дка.
- Сключване на споразумения съгласно ЗСПЗЗ с цел комасация на земеделската земя.

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 № 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
5.	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 добива на дървесина от общинския горски фонд става съгласно одобрен годишен план. Община Страджа сама извършва управлението, ползването, стопанисването на общинските гори, като от 2005 г добива дърва за огрев и извършва продажба на иглолистна дървесина. С решение на общински съвет е определяна цената на дървата за огрев, а иглолистната дървесина е продавана чрез търг с начална тъжна цена определена също от общински съвет.

От месец декември 2011 г. действа Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии-държавна и общинска собственост, и ползването на дървесина и недървесни горски продукти. Общинска администрация съвместно с общински съвет е предприела необходимите действия с цел ползването на дървесината от общинските гори да се извършва в съответствие с изискванията на горе цитираната наредба и ЗГ.

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

През 2014 г. бе изработен и утвърден Горско стопански план за горските територии, собственост на община Страджа, които 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.

През 2014 и 2015 г стартираха проекти по залесяване на голини и ерозирали земи в горския фонд и върху изоставени земеделски земи с обща площ 413 дка. Залесените територии, ще трябва да се попълват и отглеждат в продължение на 5 години, което ще изисква допълнителни финансови средства. Изградена бе с европейски средства, строително съоръжение „Интегрирана пожароизвестителна система за превенция на горски пожари” в горската територия на с.Войника, което ще доведе ограничаване и предпазване на общ.гори от пожари.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на голини и необработваеми земеделски земи;

- осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти.
-

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- 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;
- да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Анализ на силните и слабите страни, възможностите и заплахите.

/ SWOT / анализ

SWOT-анализа е инструмент за проверка на план/ стратегия. Неговата роля е да определи и анализира **Силните** и **Слабите** страни при управлението на общинската собственост, както и възможностите и **Заплахите**, които се откриват от информацията, която е събрана. След като това е направено, SWOT анализът определя дали събраната информация показва, че нещо може да подпомогне постигането на поставените цели или показва някаква пречка, която трябва да се преодолее или минимизира, за да се постигнат желаните резултати.

SWOT-анализа позволява по-точно формулиране на приоритетите и целите за управление на общинската собственост, както и периодична оценка нейното състояние и предприемане на мерки за подобряването му. В настоящата стратегия този анализ с цел тя да бъде съобразена с максимален брой вътрешни и външни фактори, да максимизира потенциала на силните страни и на възможностите и минимизира и дори неутрализира въздействието на слабите страни и заплахите

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
1. Наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко разпореждане на общинския съвет и кмета на общината	1. Част от общинския сграден фонд е старо строителство и същия е в недобро състояние.
2. Възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината - продажби, залог срещу заем, рационално и ефективно използване на общинската	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.

земеделска земя и общинския горски фонд	
3.Непрекъснато оптимизиране процеса на управление;	3. Неприклучил процес на идентификация и актуване на общински имоти-земи по чл.19 от ЗСПЗЗ и дворни места в регулацията;
4.Наличие на свободни имоти в общината и възможност за реализиране на високи приходи от продажби, а така също и за осигуряване на нови инвестиции;	4. Поради задълбочаващата се икономическа криза липса на инвестиционен интерес и предпазливост при влагане на свободни парични средства;
5.Усъвършенствана и усъвършенстваща се вътрешно нормативна уредба в областта на общинската собственост – ясни правила за търгове и конкурси при разпореждане и предоставяне под наем на общинска собственост;	5. Наличие на допуснати непълноти и грешки в одобрените регулационни, кадастрални карти и КВС на територията на Община Страджа;
6.Публичност и достъпност на регистрите за общинска собственост	6.Необходимост от електронен вариант на регистрите за общинска собственост;
7.Наличие на голям брой необработваеми земеделски имоти	7.Необходимост от промяна на предназначението или начина на трайно ползване тези земеделски земи, които имат инвестиционен потенциал;
8.Напълно идентифициран и актуван общински горски фонд	8. Недостатъчни финансови средства за поддържане на ново залесените територии.

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
1. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;	1.Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане с 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.Използване на финансовите инструменти на ЕС за подобряване състоянието на общинските имоти	3.Необходимост от ремонт на част от сградния фонд.

4.Ежегодно в бюджета на общината да се предвиждат средства за ремонт и поддръжка на общинска собственост	4.Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
5.Прекратяване на съсобствеността на общински имоти чрез възможните законови способи	
6. Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на голините и необработваеми земеделски земи	5.Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане на горите

V. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С

ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Ефективното управление на общинската собственост да се осъществява при спазване на следващите определени принципи. По този начин ще се гарантира постигане на поставените цели, насочени към устойчиво развитие на общинската собственост.

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници да действат в рамките определените си правомощията, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да се издават за целите, на основанията и по реда предвидени в действащата законова уредба.

Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети.

Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на своите правомощия по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите на местното общинско самоуправление, са задължени приоритетно да 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.

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона. Същите са задължени да осигурят възможно по – широка информираност, публичност и прозрачност при осъществяване процедурите за разпореждане и управление на общинска собственост.

Равнопоставеност и състезателност при разпореждане и управление.

Принципът на равнопоставеност, предоставя и гарантира равни условия за стопанска дейност на юридически и физически лица, с цел еднакво третиране на всички разновидности собственост в рамките на териториалната единица, каквато е Община Страджа. Разпореждането и управлението с общинско имущество следва да се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост.

ВИЗИЯ:

Управлението на общинската собственост – законосъобразно, в интерес на гражданите на Община Страджа и с грижата на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещо развитие, в съответствие с Плана за развитие на община Страджа.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Всяка стратегическа цел се осъществява чрез определени приоритети. Те представляват дейностите, свързани с реализация на основните насоки на промени. Приоритетите следва да създават синхрон между степента на предоставените управленски и финансови правомощия и отговорностите на общината, да водят до установяване на адекватни форми на граждански контрол и участие на местната общност във вземането на решения. Целите в стратегията са подчинени на основният принцип *„управлението да се упражнява в интерес на гражданите на общината“*.

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЧРЕЗ ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И ПРИВЛИЧАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ..

Специфична цел 1: Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Цялостното идентифициране на общинската собственост е основа за взимане на правилни управленски решения по управление и разпореждане със същата, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Специфична цел 2: Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

Специфична цел 3: Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управление и стопанисване на общинската собственост.

Увеличаване на собствените приходи чрез нови приходоизточници, оптимизацията на действията по управление на общинската собственост за гарантиране устойчивост в развитието. Общинското имущество да се управлява в интерес на населението на общината и нуждите им, с грижата на добър стопанин, съобразно неговото предназначение.

Специфична цел 4: Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Специфична цел 5: Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

Специфична цел 6: Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

3. ОСНОВНИ ПРИОРИТЕ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение.

Приоритет 2: Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване приходите в общината

Приоритет 3: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна мрежа, екология.

Приоритет 4: Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

Приоритет 5: Широко прилагане на добри практики за публично – частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 4: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиha.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията обхваща периода от 2015-2019 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 № / .2016 г. на Общински съвет – Стралджа.

АТАНАС КИРОВ

Кмет на община Стралджа

Съгласувал:

Божидар Нихорлиев-Зам.кмет

Изготвил:

Мая Димова-Н-к отдел „ИДОС”