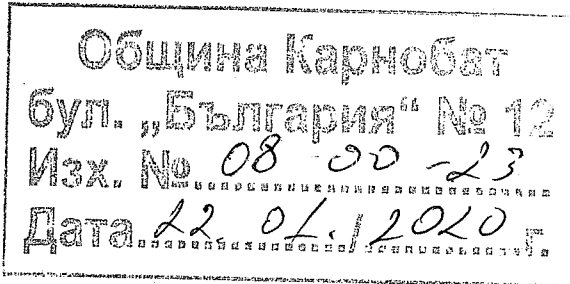


ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАРНОБАТ  
бул. „България“ № 12  
81/22.01.20г

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
КАРНОБАТ



**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
ОТ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

**ОТНОСНО:** Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за периода 2015-2019 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл. 8 ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, по предложение на кмета на общината. Съгласно ЗОС, Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; нуждата на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване и други данни, определени от общинския съвет.

От страна на общинската администрация, беше разработена Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2015-2019 година. Тя е отворен документ и може да бъде променяна или допълвана с нови цели и задачи.

Предлагам Общински съвет-Карнобат да вземе следните

**РЕШЕНИЯ:**

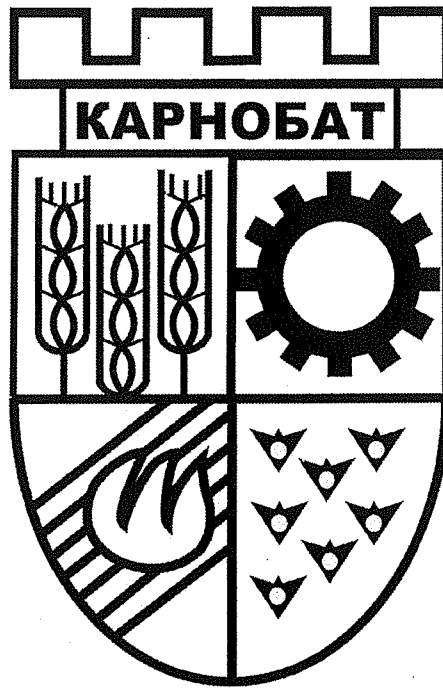
I. Общински съвет-Карнобат, на основание чл.8 ал.8 от ЗОС, чл.2 ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат и чл.21 ал. 1 т. 12 от ЗМСМА, ПРИЕМА Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2015-2019 година.

II. На основание чл.8 ал.10 от ЗОС и чл.2 ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, приетата по т. I Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2015-2019 година, да се публикува в местен вестник и на интернет страницата на Община Карнобат.

**ВНОСИТЕЛ**  
**ГЕОРГИ ДИМИТРОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ**

# Община Карнобат

---



**С Т Р А Т Е Г И Я**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА**  
**ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**  
**НА ОБЩИНА КАРНОБАТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.**

*Приета с Решение № ...../..... .2020 г. на Общински съвет – Карнобат*

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинска собственост (ЗОС) и обхваща периода на мандата на общинския съвет: 2019-2023 год. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, но и от необходимостта за планиране на дейностите на общинския съвет и на общинската администрация за развитието на общинската собственост: придобиване, управление и разпореждане. Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост са основа за разработването на годишните програми по чл.8 ал.9 от ЗОС, водещи до по-голяма публичност, прозрачност и последователност в дейността на общинския съвет и общинската администрация.

Със ЗОС се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. В изпълнение на разпоредбите на ЗОС, Общински съвет-Карнобат е приел изискващите се подзаконовни нормативни актове, в т.ч.:

- по чл.8 ал.2 от ЗОС – Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, приета с Решение № 379/29.06.2018 г.;
- по чл.45а от ЗОС – Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 511/29.08.2019 г.;
- по чл.51а, ал.4 от ЗОС – Наредба за реда и условията за упражняване на правата върху общинската част от капитала на търговските дружества, приета с Решение № 111/21.09.2000 г., изм. и доп. Реш. № 74/22.05.2008 г.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите - публична общинска собственост, се групират в три групи:

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

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии – общинска собственост, 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, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон. Имотите – публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Собствеността върху имоти - публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване.

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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество. Общинските търговски дружества със 100% общинско участие в капитала са : „МБАЛ-Карнобат“ ЕООД, „Медицински център I – Карнобат“ ЕООД и „Общински имоти Карнобат“ ЕООД.

По силата на чл.52 от Закона за общинската собственост, през 2008 г. е създадено Общинско предприятие „Благоустройствени, комунални и ремонтни дейности“, като специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет. Директорът на общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджет.

Законът за общинската собственост допуска промяна на характера на общинската собственост от публична общинска в частна общинска и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението на такива, с решение на Общинския съвет, взето с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците, се обявяват за частна общинска собственост. А за публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, взето с мнозинство от повече от половината от общия брой на съветниците се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили предназначение на публична общинска собственост.

За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

За всеки общински имот се съставя досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което се прилага копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в Наредба № 8/17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот – общинска собственост и на регистрите, предвидени в закона за общинската собственост, 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 публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са публични и всяко заинтересовано лице има право на свободен достъп до данните в тях, освен ако данните не представляват класифицирана информация по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация.

## **ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### **1. ОСНОВНИ ЦЕЛИ**

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Основният принцип, изведен в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, като се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Спазвайки този принцип са определени и основните цели на настоящата стратегия:

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, създавайки по-привлекателна, по-красива и по-добра жизнена среда и оптимални условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм;
- Гарантиране на ефективно управление на общинската собственост и оптималното ѝ използване, за получаване на максимални собствени приходи.

### **2. ПРИНЦИПИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

- Законосъобразност – в съответствие със законовите и подзаконовите нормативни изисквания;
- Целесъобразност – в съответствие на целите и приоритетите на настоящата Стратегия;
- Публичност и прозрачност – открити и достъпни, отворени за всички процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- Състезателност при управлението и разпореждането – след провеждането на публични търгове или публично оповестени конкурси, по ред определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат;
- Гарантиране на обществен интерес - имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в община Карнобат, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Използват се съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се преотдават или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

### **3. ПРИОРИТЕТИ**

- Подготовка и реализация на проекти, за финансиране от държавния бюджет или европейските структурни фондове, за модернизация или изграждането на обекти – общинска собственост (в инфраструктурата, образованието, екологията, спорта, отдиха и др.);

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.**

- Разработване на проекти на годишни програми за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост, с описание на имотите за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, за предоставяне под наем, за възлагане чрез концесия и др. за съответната година;
- Подкрепа на местния бизнес и неправителствен сектор, чрез предоставяне на бързи и качествени услуги, своевременно изготвяне на предложения до общинския съвет при проявен интерес за наемане/закупуване на имоти – общинска собственост;
- Осигуряване стопанисването и поддръжката на имоти – общинска собственост, чрез предоставянето им под наем или възлагане на концесия;
- Гарантиране на обществения интерес, чрез оптимално използване на общинската собственост: повече собствени приходи от сделки, свързани с управлението на имотите и постигането на устойчиви резултати, запазвайки собствеността върху имотите;
- Осигуряване на публичност и прозрачност при процедурите за управлението и разпореждането с общинската собственост, за постигане на по-добри финансови резултати и за максимална защита интересите на общината и населението ѝ;
- Идентифициране и актуване на „нови” имоти-общинска собственост.

**4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТИТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ  
С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПРЕЗ МАНДАТ 2015-2019 Г.**

4.1. Дейности по управление:

В резултат на оптималното, ефективно използване потенциала на имотите, приходите от наем на имоти-общинска собственост, формират голяма част от постъпленията от местни приходи в общината, от порядъка на 1,5 млн.лв./годишно.

В таблицата по-долу са отразени резултатите от управлението на имотите: броя на действащите през съответните периоди договори и получените приходи по тях. В таблицата не са отразени приходите от управлението на общинския горски фонд, от общински концесии, от търговията на открито, които също генерират приходи в общинския бюджет.

	Брой действащи договори		Приходи, лв	
	наем имущество	наем земя	наем имущество	наем земя
2016 г.	242	398	428 340	999 686
2017 г.	204	389	413 387	928 376
2018 г.	194	375	395 735	1 056 608
I-X 2019 г.	179	325	265 457	1 027 921

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

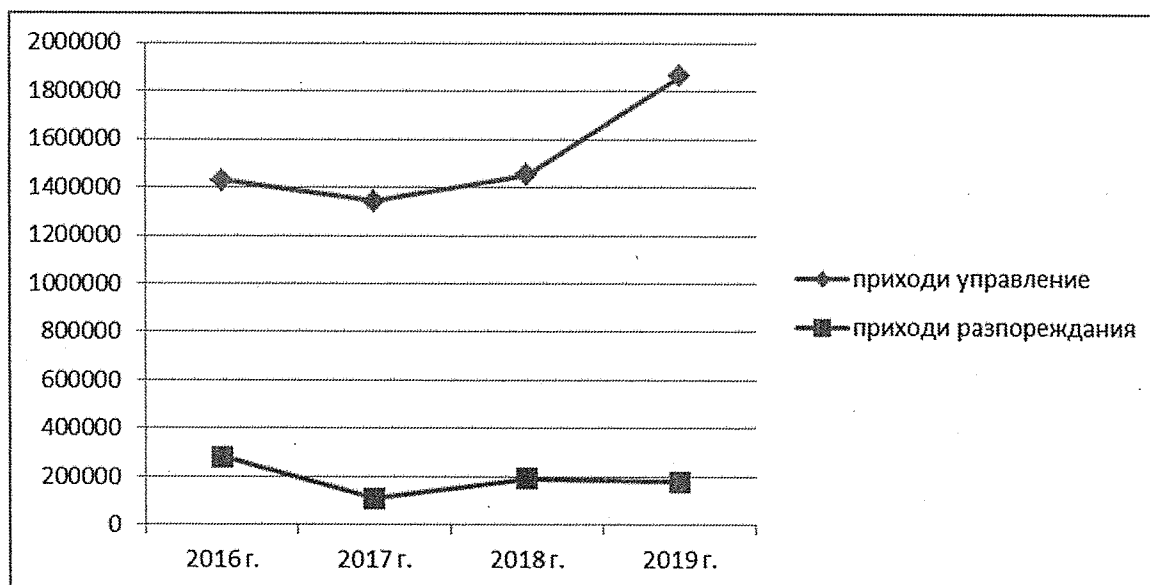
4.2. Дейности по разпореждане с имоти – общинска собственост:

Разпоредителните сделки с имоти – частна общинска собственост, чрез продажба или учредяване на ограничени вещни права са сравнително малко на брой и са осъществени след проявен интерес от гражданите.

Политиката ни по отношение на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост през мандат 2015-2019 г., която ще следваме и през настоящия мандат 2019-2023 г., е на недопускане декапитализацията на общината /ограничен брой сделки по продажба на общинско имущество/.

	Брой възмездни разпоредителни сделки						Приходи, лв.		
	УПИ, ОГФ, сгради, чрез търг	чл.36, ал 1, т.2 от ЗОС	чл.35 ал 3 от ЗОС	по ПНИ, §4к	вещни права		ДМА	земя	ИДА
					прокар- ване	строеж ползва не			
2016 г.	24	9	2	7	2	0	0	278 017	2 326
2017 г.	7	5	0	2	1	1	36 141	70 167	2 951
2018 г.	17	10	2	0	0	3	16 241	112 968	62 897
I-X 2019 г	15	2	5	0	0	3	25 616	151 411	814

Сравнението между приходите от управление на имотите-общинска собственост и от разпоредителни сделки е показан в следващата диаграма.



**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.**

**АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.  
ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО  
МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА  
РАЗПОРЕЖДАНЕ**

От влизането в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който към настоящия момент все още не е приключил. Към 01.11.2019 год., съгласно главния регистър за публичната общинска собственост и главния регистър за частната общинска собственост, в Община Карнобат са съставени 8987 акта за общинска собственост. От тях 3395 бр. са отписани на основания, посочени в ЗОС: след извършване на разпоредителни действия, при промяна на характера на собствеността, поради влизането в сила през 2018 г. на кадастралните карти за неурбанизираните територии за земята от общината и др. Към 01.11.2019 г. имаме 5592 действащи актове за общинска собственост, като разпределението им по населени места, е посочено в следващата таблица:

	незастр. УПИ	Застроени УПИ							сгр./ част от сгр.	земи ОПФ	земи ОГФ	водни обекти вкл. ВиК	ОБЩО	
		кмет-ства	ч-ща	у-ща	дет. град.	здра-вни; соци-ални	с др. общ. сгр.	с част-ни сгр.						
с.Аспарухово	1	1	1					1	3		110	3	9	129
с.Венец	15	1			1	1		1	6	2	129	13	5	174
с.Глумче	2	1						1			37			41
с.Деветак	20	1	1					1	2	1	174	26	7	233
с.Деветинци	21	1							2		57		2	83
с.Детелина	3	1						1		11	84	4	3	108
с.Добриново	3	1	1						1	1	123	1	7	138
с.Драганци	4	1							1	2	71	14	4	97
с.Драгово	1	1		1						1	88	3	3	99
с.Екз.Антимово	9	1	1	2	1	1		1	1	1	130	5	22	175
с.Железник	14	1		1						2	101	8	6	133
с.Житосвят	42	1	1					1	2		94	1	8	150
с.Зимен	8	1	1	1							153	6	9	179
с.Искра	26	1		1				2		2	182	4	19	238
гр.Карнобат	530	3	1	7	5	8	24	340	47	47	466	7	19	1457
с.Кликач	10	1		1	1			1	3		53	4	4	78
с.Козаре	5	1							2		51	9	6	75
с.Кр.градище	8	1	1		1					4	148	12	6	181
с.Крушово	8	1	1					1		1	178	2	7	199
с.Мъдрино	7	1							2	1	56		4	73
с.Невестино	10	1		1					3	2	86	7	5	117
с.Огнен	14	1						1	2	10	167	4	12	212
с.Раклица	6	1								2	128	11	8	156
с.Сан Стефано	13	1							2	1	116	3	6	142
с.Сигмен	29	1			1				3	4	94		2	137
с.Смолник	2	1	1						1		64	7	7	83
с.Соколово	1	1	1	1				1	2	1	94	3	9	114
с.Сърнево	6	1	1							2	81	5	10	106
с.Хаджиите	13			1					2	1	135	4	9	166
с.Церковски	24	1	1							5	131	2	8	173
с.Черково	2	1	1	1					2	2	129		8	146

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

За постигане целите на настоящата Стратегия, ще разгледаме основните видове имоти, с основните им характеристики и възможности за управление/разпореждане.

### **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

За незастроените имоти-общинска собственост има съставени общо 857 акта за общинска собственост; от които 62 % са за имоти в общинския център. В това число са и 136 имота по §4к от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, по Планове за новообразуваните имоти в местностите Дренака, Тасладжа и Чиксальма. Друга част от незастроените със сгради терени са улици, площи или пък са отредени за градопостове, за озеленяване, което изключва възможностите за управление/разпореждане с тях. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- Недостатъчен брой свободни, незастроени терени в общинския център, отредени за жилищно строителство;
- Наличие на незаконно строителство в крайните квартали на гр.Карнобат.
- Недостатъчен брой терени с инвестиционен потенциал;
- Неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- Съсобственост върху имотите;
- Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост.

#### Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти, предимно по §4к от ПЗР на ЗСПЗЗ;
- разпоредителни сделки с имоти/идеални части от имоти, за реализиране на собствени приходи на общината;
- реализиране на проекти върху незастроени терени, за придобиване на построеното или част от него в полза на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

#### Политики и задачи:

- идентифициране и актуване на свободни общински терени, за максимално използване потенциала на имотите;
- разпореждане с имоти/части от имоти, отредени за жилищно строителство или имоти с инвестиционен потенциал;
- реализиране на проекти върху общински терени и придобиване на построеното или част от него в полза на общината;
- разработване и реализиране на проекти по европейските структурни фондове.

## **2. ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ**

В таблицата по-горе са показани основните видове застроени УПИ, съгласно предназначението им, определено в подробен устройствен план. В това число:

- застроени УПИ с имоти, отредени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- с читалища,

- с училища, детски градини, с обекти за социални и здравни дейности, включително и закритите и неизползваеми такива, но с непроменено предназначение.

С промяна в Закона за устройство на територията /ЗУТ/, промяната на предназначението на тези обекти става само след писмено съгласие на съответния министър. Необходимо условие за получаването на съгласието е свързано с бъдещото им ползване - за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности. Във връзка с разпоредбите на закона, закритите училища и детски градини, па които не е било променено предназначението до влизане в сила изменението на ЗУТ, не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки.

Неизползваните сгради на бившите училища и детски градини се рушат. На голяма част от тях е нарушена и конструктивната сигурност и същите следва да бъдат премахнати. Поради ограниченията в ЗУТ, дори и сградите да бъдат премахнати, прилежащите им терени - разположени в централната част на населените места и с немалки размери, също не могат да бъдат предмет на разпореждане.

- застроени имоти с други общински сгради – в тази колона са застроените имоти – бивши училища и детски градини, на които преди влизането в сила на изменението на ЗУТ, предназначението е било променено (за обществено обслужващи дейности), както и имотите с музеи и с други сгради (кино, претоварна станция, автогара, детска библиотека, търговски и др.).

- с частни сгради – това са общинските имоти, застроени с жилищни имоти, въз основа на отстъпено/признато право на строеж.

- сгради/част от сгради – в това число са най-вече обектите-общинска собственост, построени на партерните етажи на жилищните блокове, т.е. части от сгради, както и апартаментите – общинска собственост.

Голяма част от застроените общински имоти са публична общинска собственост и те не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки. Друга част /бивши училища и детски градини/, макар и с променено предназначение не представляват интерес за инвеститорите поради остарелия сграден фонд и високите цени. В потвърждение на последното, през последните четири години са реализирани едва 3 сделки с ДМА-общинска собственост, като в два от случаите са продадени части от сгради /бившата пивница в с.Соколово и идеална част от сградата на бившето общежитие в гр.Карнобат /срещу офиса на ЕВН// и само една от сделките е за самостоятелен имот , ведно с находяща се в него сграда /бивш общински дом в с.Черково, строен 1945 г./

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 поддръжката, опазването или премахването им;

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

- наличие на имоти – общинска собственост, в съсобственост с имоти на физически и юридически лица,
- липса на интерес за наемане / закупуване на ненужните за общината застроени имоти;
- законови пречки и ограничения при промяна предназначението на обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата.

Плюсове и възможности

- сградния фонд с публичен характер на собствеността /административни сгради, училища, детски градини, социални заведения/ са обновени, с изпълнени мерки за енергийна ефективност;
- възможност за реализиране на сделки за отдаване под наем на сгради/помещения, които не са необходими за нуждите на общината;
- възможност за продажба на имоти, на собствениците на построените в тях жилищни сгради по реда на чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост;
- възможност за проява на инвестиционен интерес към застроените нежилищни имоти, което ще допринесе както до приходи от продажби, така и до осигуряване на последващи инвестиции и трудова заетост;
- възможност за прекратяване на съсобственост чрез делба или продажба частта на общината;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- изготвяне на технически паспорти на съществуващите сгради в експлоатация – общинска собственост;
- идентифициране и актуване на общински имоти с отстъпено/признато право на строеж на жилищни сгради;
- използване потенциала на имотите, за по-високи приходи в общинския бюджет;
- придобиване на нови имоти, чрез дарения от държавата.

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общинските жилища са определени с приетата от Общински съвет-Карнобат Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 511 от 29.08.2019 г.

Към 01.11.2019 год. Община Карнобат разполага с 25 жилищни имота, от които 24 апартамента и 1 къща.

Вазпределението на общинските жилища, според предназначението им е:

- ✓ резервни жилища – 1 бр.;
- ✓ ведомствени жилища – 3 бр.;
- ✓ за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 21 бр.

Над половината от общинския жилищен фонд /13 апартамента/ е основно обновен със средства от фондовете на Европейския съюз/държавния бюджет по

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

програмите за повишаване на енергийната ефективност в жилищния сектор. Други 10 апартамента са разположени в жилищни блокове, в които има регистрирани сдружения на собствениците по реда на Закона за управление на етажната собственост, но все още не са кандидатствали/одобрили за финансиране.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- малък брой жилища, за настаняване на картотекираните лица;
- за част от жилищата не са реализирани мерки за повишаване на енергийната ефективност;
- наемни правоотношения с граждани с установени жилищни нужди, продължили 10 и повече години.

**Плюсове и възможности**

- възможност за саниране на останалите общински жилища;
- с приетата през 2019 г. Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, се ограничава срока на наемните правоотношения, който не може да бъде по-дълъг от 10 г. /2 договора по 5 год./;
- възможност за придобиване на нови жилищни имоти, включително чрез реализиране на проекти върху незастросни терени: предоставяне права на потенциални инвеститори за реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построеното или част от него в полза на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

**Политики и задачи**

- увеличаване на жилищния фонд, чрез учредяване право на строеж за сметка на предоставени в собственост на общината обекти в новопостроената сграда или чрез други законосъобразни процедури;
- използване възможностите на европейските/национални програми за енергийна активност на многофамилните жилищни сгради, за саниране на всички общински апартаменти.

#### **4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Община Карнобат е собственик на земеделски земи, възстановени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ или станали собственост на общината, след възстановяването на правата на собствениците, по силата на чл.19 от същия закон. Характерно за имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ е, че са много на брой, разпокъсани, маломерни, голяма част от тях не попадат в масивите за ползване на земеделските земи.

До края на 2020 г. имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки /§14 ал.2 от ПЗР към ЗИД на Закона за опазване на земеделските земи/.

Ежегодно, с решение на общинския съвет, по реда на чл.24а, ал.7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се определят маломерни имоти, които се отдават под наем за срок от една година без търг или конкурс. През 2019 год. от определени 232 бр. маломерни имоти, по този ред бяха отдадени под наем 27 имота с обща площ 29.019 дка.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

Броят на актовете за общинска собственост за земите от общински поземлен фонд е 3710, от които за обработваеми земи (пиви, лозя и овощни насаждения) – 1120 бр., общо за 20 хил. дка, за имоти – пасища и ливади – 2288 бр. и за други видове имоти в земеделски земи – 302 бр.

През предходния четиригодишен период /мандат 2015-2019 г./ в Община Карнобат не е извършвана нито една сделка за продажба на имоти от ОПФ. Това е една трайна политика, която ще следваме и през мандат 2019-2023 г. Приходите от наем/аренда на земеделските земи формират голяма част от местните приходи на общината. Обскти на продажба биха могли да бъдат единствено част от по-горе посочените над 230 бр.маломерни имоти, с площ до 3 дка.

Разпределение по землища:

№ по ред	ЗЕМПИЦЕ	ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ			
		Обработваеми		пасища и ливади	Друг вид имоти в зем.земи
		Бр.имоти	Площ, дка	Бр.имоти	Бр.имоти
1	с.Аспарухово	56	699.225	53	1
2	с.Венец	43	346.563	76	10
3	с.Глумче	7	143.250	25	5
4	с.Деветак	80	1096.663	92	2
5	с.Деветинци	24	1188.766	32	1
6	с.Детелина	60	201.715	23	1
7	с.Добриново	13	656.690	107	3
8	с.Драганци	6	62.913	57	8
9	с.Драгово	37	1288.574	48	3
10	с.Екз.Антимово	22	1028.669	106	2
11	с.Железник	47	320.354	48	6
12	с.Житосвят	21	1347.430	69	4
13	с.Зимен	63	1401.641	60	30
14	с.Искра	19	205.215	152	11
15	гр.Карнобат	74	2631.124	336	56
16	с.Кликач	20	446.955	30	3
17	с.Козаре	10	71.084	39	2
18	с.Кр.градище	76	390.707	61	11
19	с.Крушово	109	1207.423	68	1
20	с.Мъдрино	22	839.889	30	4
21	с.Невестино	15	142.838	50	21
22	с.Огнен	29	712.107	130	8
23	с.Раклица	0	0.000	96	32
24	с.Сан Стефано	66	1024.626	43	7
25	с.Сигмен	25	211.627	68	1
26	с.Смолник	12	33.032	49	3
27	с.Соколово	31	221.057	32	31
28	с.Сърнево	29	95.118	49	3
29	с.Хаджиите	33	656.586	94	8
30	с.Церковски	34	713.455	90	7
31	с.Черково	37	487.631	75	17
	<b>ОБЩО</b>	<b>1120</b>	<b>19872.927</b>	<b>2288</b>	<b>302</b>

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

#### **4.1. Обработваеми земи от общински поземлен фонд**

Към 01.11.2019 г., за обработваемите земи от ОПФ има сключени договори, както следва:

- договори за аренда – 65 бр.имоти с обща площ 7078,298 дка;
- договори за наем – 721 бр.имоти с обща площ 10801,018 дка;
- предоставени за безвъзмездно ползване на читалищата – 20 имота с обща площ 804.973 дка.

За 314 от имотите, с обща площ около 2 хил.дка няма сключени договори. В част от землищата – с.Глумче, с.Екзарх Антимово, с.Мъдрино, с.Сигмен, с.Смолник, с.Черково, са договорирани всички обработваеми земи. В други землища – гр.Карнобат, с.Огнен, с.Кликач, без договори са съответно: 220 дка, 179 дка и 144 дка от обработваемите земи. Причините за наличието на недоговорирани обработваеми земеделски земи са:

- земите са негодни за обработка – наводняващи се или заскалени терени;
- заети със стари лозови насаждения;
- малки и разпокъсани имоти, не попадащи в масивите за ползване на земеделските земи.

#### **4.2. Пасища и ливади**

Пасищата, мерите и ливадите се предоставят на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни по реда на чл.37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Към 01.11.2019 год. са сключени договори за 2/3 от общо над 90 000 дка пасища.

Като абсолютни стойности най-много са отдадените площи в гр.Карнобат, с.Деветак и с.Сигмен. Като относителен дял към общата площ на пасищата в съответното землище, най-много са отдадените пасища и ливади в с.Глумче – 98 %, с.Мъдрино – 98 % и с.Сигмен – 94 %. С най-малък относителен дял към общата площ на пасищата в съответното землище са отдадените площи в с. Черково – 30%, с.Аспарухово – 37 % и с.Крушово – 40%.

Причините за наличието на недоговорирани пасища и ливади са:

- наличие на множество имоти с малки размери, дори под 1 дка, имаме имоти с площи 0,028 дка, 0,116 дка и др.;
- имотите са извън специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“;
- не могат да бъдат включени в специализирания слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 26 март 2018 г. – наличие на скални участъци; дерета, неотразени в КВС (а сега и в КККР); оголени терени и др.

#### **4.3. Друг вид имоти в земеделски земи**

Имотите, посочени по-горе в таблицата като такива, са актувани като общинска собственост, с начин на трайно ползване: гробище, сметище, мочурище, полски път, дере, храсти, изоставено трайно насаждение и др. Изведени са като отделен вид имоти, защото броят им – 302 бр., не е малък, но при тях няма възможности за отдаване под наем/разпореждане.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

Анализирайки състоянието на земеделските земи - общинска собственост, се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- промени в нормативната уредба;
- непроменени подзаконовни нормативни документи, водещи до неясноти и различни практики по прилагането на закона;
- риск от възможни несъответствия в границите на поземлените имоти между урбанизирана и неурбанизирана територия, при обединяване на данните в КККР;
- неотразни в КВС имоти с водовземни съоръжения за питейно водоснабдяване, в резултат на което същите са възстановени на частни лица или части от СОЗ попадат в имоти на частни лица;
- малки и разпокъсани имоти, не попадащи в масивите за ползване;
- риск от предявяване на материално право за собственост относно имоти по чл.19 от ЗСПЗЗ, след осъществяване на разпоредителни сделки;
- риск от намаляване на собствеността на Община Карнобат върху земеделските земи;
- преобразуване на част от общинския поземлен фонд в горски територии.

**Плюсове и възможности**

- високи и устойчиви приходи от управлението на земеделските земи;
- възможност за запазване и увеличаване на приходите от наем/аренда на земеделски земи, запазвайки собствеността на общината върху имотите;
- възможност за управление на част от неизползваните земеделски земи;
- развито земеделие, силен интерес при наемането на земеделски земи;
- уедряване на земеделските земи чрез включването им в планове за уедряване, по реда на ЗСПЗЗ.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

**Политики и задачи**

- продължаване на процеса на ефективно използване потенциала на имотите от общински поземлен фонд;
- разпоредителни сделки-продажби, само на маломерни имоти, при наличие на съответното правно основание;
- бракуване на трайни насаждения, с изтекъл срок на годност;
- осъществяване на контролни дейности.

## **5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

През 2013 год. беше изготвен горскостопански план /ГСП/ за горските територии – собственост на Община Карнобат, който е с 10-годишен срок на действие и е в резултат на извършената през 2012 год. инвентаризация на горите в обхвата на Държавно горско стопанство-Карнобат.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

Установената при инвентаризацията през 2012 година площ на общинските гори вместо 6792.0 ха, е 7893.4 ха или с 1101.4 ха в повече. Тази разлика се дължи изцяло на новоустроените самозалесени земеделски площи, главно церово-ясенови насаждения, настанили се предимно по деретата. Разпределението на общата площ на горските територии-общинска собственост, според вида на земите е:

- ✓ Насаждения – 7032,4 ха (89,2 %);
- ✓ Незалесена дървопроизводителна площ – 457,4 ха (5,8 %);
- ✓ Недървопроизводителна площ – 403,6 ха (5,0 %).

През 2020 год. изтича срока на договора между Община Карпобат и Държавно горско стопанство-Карпобат за управление, ползване, стопанисване и охрана на горите от общински горски фонд. Съгласно Закона за горите, изборът на формата на управление на горските територии-общинска собственост се определя с решение на общинския съвет и може да се осъществява:

1. от общинска горска структура, организирана в една от следните форми:
  - а) структурно звено в администрацията на общината;
  - б) търговско дружество, в което общината е едноличен собственик на капитала;
  - в) общинско предприятие по смисъла на Закона за общинската собственост.
2. от държавните горски стопанства и държавните ловни стопанства, въз основа на договор.

За установяване състоянието на ресурсите и изготвяне на тяхната оценка, през 2022 год. предстои извършването на нова инвентаризация на общинските горски територии, съответно и нов 10-годишен горскостопански план.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане;
- недостатъчен административен потенциал за управление и контрол по стопанисването на горския фонд;
- намаляване на приходите от управлението на горския фонд;
- акцентирание на дейностите от ГСП, свързана със сечите в горите и недостатъчно залесяване.

**Плюсове и възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд: от обработваемите земи – общински горски фонд, отдадени под аренда, за създаване на трайни насаждения;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване;
- възможност за финансиране по мерките от ОП ПРСР и други финансови инструменти, за развитието, обогатяването и опазването на горския фонд;

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- избор на форма на управление на горите-общинска собственост;
- повишаване приходите от общински горски фонд;
- повишаване административния капацитет, за управление и контрол по стопанисването на горския фонд.

**НУЖДИ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА  
ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

Във връзка със съществуващи съоръжения за питейно водоснабдяване или сервитутите им, попадащи в частни имоти, Община Карнобат има намерение да придобие чрез закупуване/отчуждаване или замяна на част от:

- нива, в землището на гр. Карнобат, в местността „Антимовско шосе“, представляваща поземлен имот с идентификатор 36525.254.20;
- нива, в землището на с.Екзарх Антимово, в местността „Двете чешми“, представляваща поземлен имот с идентификатор 27169.34.17.

За решаване на проблемите с канализацията в района на гара Карнобат, Община Карнобат има нужда да придобие, чрез дарение от държавата УПИ II в кв.5 от плана на ПЗ „Север“ гр.Карнобат, отреден за жилищно строителство и КОО, както и част от имот, отреден за помпена станция.

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2019-2023 година е разработена от общинската администрация. Тя е отворен документ и може да бъде променяна или допълвана с нови цели и задачи.

