

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАРНОБАТ

№ 115/19.01.2016 г.

Община Карнобат
бул. „България“ № 12
Изх. № 08-00-24
Дата 19. 01. / 2016 г.

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 стопанска 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 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, приетата по т.I Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2015-2019 година, да се публикува на интернет страницата на Община Карнобат.

ВНОСИТЕЛ:
ГЕОРГИ ДИМИТРОВ

Община Карнобат



С Т Р А Т Е Г И Я ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА **ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ** НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 г.

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

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 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: 2015-2019 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 обезпечава 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 разпоредбите на ЗОС, Общински съвет-Карнобат е приел изискващите се подзаконови 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 № 162/30.11.2012 г., изм.Реш.№ 518/29.04.2015 г.;
- по чл.45а от ЗОС – Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 168/06.10.2005 г., последно изм. Реш. № 217/29.03.2013 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 2015 – 2019 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. Тези имоти могат да се обременяват с ограничени вещни права само в нормативно предвидените случаи. Собствеността върху имоти - публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане и за тях са приложими общите разпоредби за собствеността.

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.

Законът за общинската собственост допуска промяна на харктера 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 се обявяват за частна общинска собственост. А за публична общинска собственост 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 харктера 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.

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

1. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Основните цели при придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост са в съответствие със стратегическите цели и приоритети, заложени в приетия с Решение № 296/29.10.2013 год. на Общински съвет-Карнобат, Общински план за развитие на Община Карнобат 2014-2020 г. Целите са:

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината , подобряване на жизнената среда и създаване на 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;
- Създаване и развитие на публично-частното партньорство, за съвместно участие в проекти за развитието на общината.

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

- Законосъобразност – в съответствие със законовите и подзаконови 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 обществения 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, образоването, екологията, спорта, отдиха и др.);
- Разработване на проекти на годишни програми за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост, с описание на имотите за продажба, за отдаване под наем, за 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, за реализирането на проекти и идеи, водещи до просперитет на общината и осигуряване на работни места;
- Реализиране на инвестиционни проекти върху имоти-общинска собственост, чрез публично-частно партньорство;
- Осигуряване стопанисването и поддръжката на имоти – общинска собственост, чрез предоставянето им под наем или на концесия;
- 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 актууване на „нови” имоти-общинска собственост.

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 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 продължава и в момента.

Към 01.11.2015 год., съгласно главния регистър за публичната общинска собственост и главния регистър за частната общинска собственост, в Община Карнобат са съставени 7758 акта за общинска собственост. Част от тях са отписани на основания, посочени в ЗОС: след извършване на разпоредителни действия, при промяна на харектера на собствеността и др. Към 01.11.2015 г. разпределението на броя на актовете за общинска собственост, по населени места, е посочено в табл.1.

Таблица 1

незастр. УПИ	кмет- ства	Застроени УПИ						сгр. и др.	земи ОПФ	земи ОГФ	ОБЩО	
		ч- ща	у- ща	дет. град.	здрав- вни	др. общ. сгр.	с жил. и др. сгр.					
с.Аспарухово	2	1	1					3		113	3	123
с.Венец	14	1			1	1	2	3	2	128	12	164
с.Глумче	2	1					1		1	37		42
с.Деветак	23	1	1			1	2	1		175	26	230
с.Деветинци	20	1					2			57		80
с.Детелина	4	1				1		2	1	86	4	99
с.Добриново	3	1	1				1	1		129	1	137
с.Драганци	4	1					1	2		72	14	94
с.Драгово	1	1		1				1	1	89	3	97
с.Екз.Антимово	8	1	1	2	1	1	1		146	5	167	
с.Железник	14	1		1				2		103	8	129
с.Житосвят	43	1	1					2		98	1	146
с.Зимен	8	1	1		1					158	6	175
с.Искра	26	1		1			3	2		198	4	235
гр.Карнобат	505	2	1	8	5	1	34	335	50	465	7	1413
с.Кликач	16			1	1		3	5		55	4	85
с.Козаре	5	1					1		1	50	9	67
с.Кр.градище	9	1	1		1		1	3		151	12	179
с.Крушово	7	1	1			1		4		182	2	198
с.Мъдрино	7	1					2	1	2	56		69
с.Невестино	11	1		1			3	3	2	86	7	114
с.Огнен	12	1					4	9	1	173	4	204
с.Раклица	2	1						2		132	11	148
с.Сан Стефano	14	1					2	1		119	3	140
с.Сигмен	30	1			1		3	2	3	96		136
с.Смолник	2	1	1				1			68	7	80
с.Соколово	1	1	1	1		1	2	1		100	3	111
с.Сърнево	5		1				1		2	82	5	96
с.Хаджиите	16			1			2	1	1	129	4	154
с.Церковски	44	1	1				1	4	1	139	2	193
с.Черково	3	1	1	1			3	1		131		141

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.**

Резултатите от дейностите по разпореждане с имоти/части от имоти – общинска собственост през последните четири години, са отразени в табл.2.

Таблица 2

УПИ	Брой възмездни разпоредителни сделки						Приходи, лв.		
	ид. части УПИ	по ПНИ, §4к	земед. земи	сгради	вещни права		ДМА	земя	НДА
					прокар- ване	строеж			
2011 г.	10	17	0	13	1	12	1	21607	155179
2012 г.	7	5	0	14	0	6	3	0	43629
2013 г.	4	10	10	14	1	4	2	25435	55419
2014 г.	3	8	4	3	1	1	1	32313	74557
I-IX 2015 г.	13	2	7	10	1	1	0	25949	465802
									1105

Резултатите от дейностите по управление на имотите/частите от имоти – общинска собственост, показват ежегодно увеличаване на приходите от наеми. През 2014 год., в резултат на действащите през годината 850 договора, са получени приходи от наем (в размер близо 820 хил.лв.), които са с над 40 % повече от тези през 2011 год. Положителните резултати са вследствие на промени не само на наемните цени, но и в резултат на по-пълното използване потенциала на имотите, по-добрая контрол и по-добрата събирамост на задълженията на наемателите.

В табл.3 са отразени резултатите от управлението на имотите. Приходите от управлението на общинския горски фонд, от полските пътища, от търговията на открито **не са** включени в табл.3, но те също генерират приходи в общинския бюджет. С изменението на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи през 2015 год., за ползването на полските пътища като обработваема земя, ползвателите дължат заплащане на общината (за стопанската 2014-2015 год., за ползваните полски пътища, на Община Карнобат са преведени суми в размер на 193 хил.лв.).

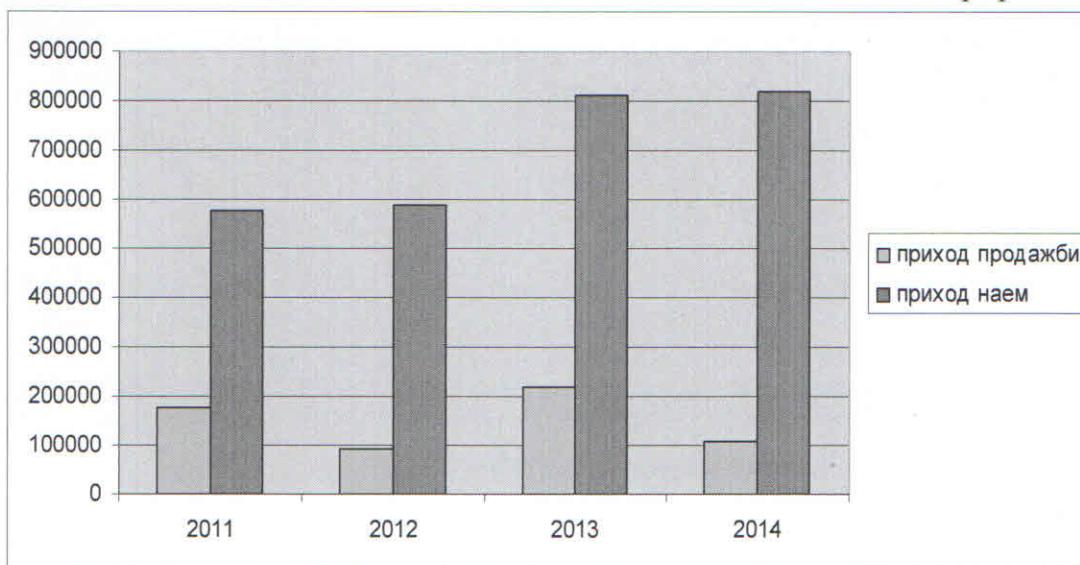
Таблица 3

	Брой склучени договора, през годината		Приходи, лв	
	наем имущество	наем земя	наем имущество	наем земя
2011 г.	59	28	321 879	253 865
2012 г.	120	132	318 658	270 832
2013 г.	28	88	400 111	411 099
2014 г.	63	69	378 309	441 430
I-IX 2015 г.	29	36	257 674	277 932

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.

От управление на имотите си /сключени договори за наем/, Община Карнобат генерира приходи, надвишаващи от 3 до 8 пъти през различните години, приходите от продажби. Съотношението между двета вида приходи (в лв.) е изобразено на гр.1.

Графика 1



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

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

От данните в табл.1 е видно, че за незастроените имоти-общинска собственост има съставени общо 861 акта за общинска собственост, от които 59 % са за имоти в общинския център. В това число са и 128 имота по §4к от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, по ПНИ в местностите Дренака, Тасладжа и Чиксальма. Друга част от незастроените със сгради терени са улици, площиади или пък са отредени за трафопостове, за озеленяване, което изключва възможностите за управление или разпореждане с тях. Анализирали състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Недостатъчен брой незастроени терени в общинския център, отредени за жилищно строителство.
- Незаконно строителство в крайните квартали на гр.Карнобат.
- Недостатъчен брой терени с инвестиционен потенциал;
- Неприключил процес на идентификация и актууване на общински имоти;
- рисък от прекомерно намаляване на общинската собственост.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актууване на нови имоти;
- разпоредителни сделки с имотите, за реализиране на приходи от продажби, за привличане на инвестиции, осигуряване на работни места и застост;

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.**

- реализиране на проекти върху незастроени терени, използвайки механизмите на публично-частните партньорства, за придобиване на построеното или част от него в полза на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- идентифициране и актуаване на свободни общински терени, за максимално използване потенциала на имотите;
- разпореждане с имоти, отредени за жилищно строителство или имоти с инвестиционен потенциал;
- развитие на публично-частно партньорство, с оглед реализирането 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 НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

В таблица 1 са показани застроените 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;
- читалища;
- училища, детски градини, обекти на здравеопазването, 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 използване - за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности. Във връзка с разпоредбите на закона, закритите училища и детски градини, на които не е било променено предназначението до влизане в сила изменението на ЗУТ, не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки. В следствие на неизползването им, сградите се рушат. По същата причина и 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), музеи, заведения за социални грижи и др. сгради (кино, претоварна станция, помпена станция, автогара, търговски и др. сгради).

- сгради и др. – 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.

Видно от табл.2 , през периода 2011-2015 г. общият брой на продадените сгради е 4, по 1 сграда съответно през 2011, 2013, 2014 и 2015 г. (застроен имот в промишлена зона, апартамент, автогара Сунгурларе и магазин в Соколово). Може да се каже, че интересът за закупуване на застроени имоти е почти нулев. Причина за това е лошото им състояние и необходимостта от допълнителни средства, за основен ремонт и укрепване.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 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 и опазването им;
- 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

- оптимизиране процеса на управление. Приходите от наем на помещения през 2014 год. е над 140 хил.лв. и формира 37 % от приходите от наем на имущество в общината;
- възможност за проява на инвестиционен интерес към застроените нежилищни имоти, което от една страна ще доведе до реализиране на високи приходи от продажби, а от друга страна - до осигуряване на последващи инвестиции и трудова заетост;
- прекратяване на съсобствеността чрез делба или продажба частта на общината;
- осигуряване на средства от еврофондовете или други финансови инструменти, за подобряване състоянието на имотите;
- възможност за подобряване състоянието или увеличаване на сградния фонд на общината, чрез публично-частни партньорства, концесии и др. законоустановени процедури.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- изготвяне на технически паспорти на съществуващите сгради в експлоатация – общинска собственост;
- по-пълно използване потенциала на имотите, за по-високи приходи в общинския бюджет;
- подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми, за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- публично-частно партньорство, концесиониране или др.процедури по ЗОС, за подобряване състоянието и модернизирането на общинската собственост или за придобиване в собственост на нови имоти.

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 управление и разпореждане с общински жилища.

Към 01.11.2015 год. Община Карнобат разполага с 25 жилищни имота, от които 24 апартамента и 1 къща.

Възпределението на общинските жилища, според предназначението им е:

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.

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

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Апартаментите са разположени в жилищни блокове – сгради в режим на етажна собственост. Необходимо е саниране не само на общинските жилища, но и на целите сгради.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- стар и амортизиран жилищен фонд;
- недостиг на жилища, за настаняване на картотекиряните лица;
- наемни правоотношения с граждани с установени жилищни нужди, продължили 10 и повече години;
- трудности при прекратяването на наемните договори и освобождаването на общинските жилища, в резултат на което продължават наемните правоотношения с лица, неплащали наемната цена за повече от три месеца.

Плюсове и възможности

- повече от половината от общинските жилища ще бъдат санирани по Националната програма за енергийна активност на многофамилните жилищни сгради, за което учредените Сдружения на собствениците са входили Заявления за интерес и финансова помощ в Община Карнобат;
- придобиване на нови жилищни имоти, включително чрез реализиране на проекти върху незастроени терени: предоставяне права на потенциални инвеститори за реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построеното или част от него в полза на общината.
- възможност за определяне на достатъчно дълъг срок (максимално допустим) за използването на общинските жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- увеличаване на жилищния фонд чрез използване на всички законосъобразни възможности;
- използване възможностите на Националната програма 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.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.

Обработващите земи – общинска собственост са 21297,297 дка, а необработващите – 91884,446 дка. Разпределението им по землища е показано в табл.4.

Таблица 4

№ по ред	ЗЕМЛИЩЕ	ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ			
		Обработвани*		Необработвани**	
		Бр.имоти	Площ, дка	Бр.имоти	Площ, дка
1	с.Аспарухово	56	699.312	53	2502.498
2	с.Венец	46	349.289	74	2744.908
3	с.Глумче	12	165.748	24	1466.695
4	с.Деветак	76	1073.165	96	6967.906
5	с.Деветинци	24	1188.855	32	1289.696
6	с.Детелина	60	209.025	23	1053.694
7	с.Добриново	15	719.275	107	3470.992
8	с.Драганци	5	18.315	57	1960.002
9	с.Драгово	39	1555.754	48	2599.690

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.

4.1. Обработвани земи

Към 01.11.2015 г., за 19159.154 дка (90% от общата площ на обработваемите земи), има сключени договори. В т.ч.:

- за 8324.139 дка – договори за аренда;
- за 10030,042 дка – договори за наем;
- 804,973 дка са предоставени за безвъзмездно ползване на читалищата.

В част от землищата са договорирани всички обработвани земи, посочени в табл.4, а в други землища – част от тях. Причините за наличието на недоговорирани обработвани земеделски земи са:

- земите са негодни за обработка – вследствие несъответствия в начина на трайно ползване по регистрите на ОбСЗ и действителното фактическо положение: заскалени терени; попадащи в дерета; в стопански дворове;
- малки по размер, стари и изоставени лозови насаждения;
- малки и разпокъсани имоти, не попадащи в масивите за ползване на земеделските земи, а много често са и част от дворни места;

За периода 2016-2019 г., предстои отдаване под наем/аренда на земеделски земи с изтичащи през съответната година срокове: за 2016 год.- 534 дка, за 2017 год.- 222 дка, за 2018 год.- 536 дка и за 2019 год.-1466 дка. Описанието на имотите, които ще бъдат предоставени под наем/аренда ще бъде направено в годишните програми за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост /по чл.8 ал.9 от ЗОС/.

4.2. Необработвани земи

Пасищата и мерите се предоставят ежегодно на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни.

Към 01.11.2015 год. за 48 % от общата площ на пасищата и мерите, има сключени договори за наем.

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

Рискове и слаби страни

- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- риск от предявяване на материално право за собственост относно имоти по чл.19 от ЗСПЗЗ, след осъществяване на разпоредителни сделки;
- промяна във фактическия начин на трайно ползване на общински мери и пасища;
- недостатъчен потенциал за осъществяване на контрол;
- наличие на несъответствия в начина на трайно ползване по регистрите на ОбС по земеделие и действителното фактическо положение;
- идентифицирането на имотите и дейностите по управлението им изисква ангажиране на институции, извън общинската администрация;
- сключени дългосрочни договори на ниски (спрямо настоящите) цени;
- чести промени в нормативната уредба;
- непроменени подзаконови нормативни документи, водещи до неясноти и различни практики по прилагането на закона.

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.**

Плюсове и възможности

- непрекъснато повишаване приходите от управление на земеделските земи – общинска собственост;
- силен интерес при наемането на земеделски земи;
- промяна на начин на трайно ползване на имотите, съгласно установения при проверка на място от комисията по чл.78 ал.2 от ППЗСПЗ3.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- продължаване на процеса на ефективно използване потенциала на имотите;
- преглед на поземлените имоти и промяна на начина на трайното им ползване;
- осъществяване на контролни дейности, относно ползването на общински имоти без правно основание.

5.ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

През 2013 год. беше изгответ 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.

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 (съгласно Закона за горите от 09.04.2011 година), 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 2016 год. изтича срока на договора между Община Карнобат и Държавно горско стопанство-Карнобат за управление , ползване, стопанисване и охрана на горите от общински горски фонд . Съгласно Закона за горите, избора на формата на управление на горските територии-общинска собственост (от общинска горска структура или от държавното горско стопанство), се определя с решение на общинския съвет.

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;
- неефективно управление на поземлените имоти в горски територии (представяне за временно ползване под наем/аренда на част от недървопроизводителните площи);

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 Г.**

- не актуализирани Карти на възстановената собственост /КВС/ на съответните землища, отразяващие промените (увеличението на площта) на горските територии, съгласно утвърдения нов ГСП;
- риск от грешни управленски решения (самозалесени горски територии да се управляват в несъответствие със Закона за горите).

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;
- актуализиране на КВС, според утвърдения ГСП 2013-2022 г.
- актуализиране на имотите-горски територии, след отразяването им в КВС.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

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

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

Има необходимост от изграждането на пречиствателна станция за отпадни води в гр.Карнобат, като финансиране ще се търси по линия на ЕС.

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