

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОЛЯРОВО ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

(приета с решение на Общински съвет-Болярово № 11/28.11.2019 г.)

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

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 на 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.

През 1996 г. е приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

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

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

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;

- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

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.

От своя страна 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.

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.

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
- ✓ замяна
- ✓ дарение
- ✓ делба
- ✓ възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- ✓ по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

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 публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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 са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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

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

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година.

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

Стратегията включва:

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

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

1. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост;

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

1.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане

1.1.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;

- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;

- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

1.1.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- Имоти-частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

1.1.3. Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:

- имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури;

1.1.4. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

- остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

2. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значени, които са част от техническата инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;

- имоти –общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;

- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината;

- владееене и управление на безстопанствени имоти на територията на община Болярово и ги придобива по определения ред;

- Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

Стратегически цели:

Основните цели при управлението на общинската собственост са:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

И са в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие на Община Болярово.

Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие, и ръководейки се от Областната стратегия за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

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

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Законосъобразност

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

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. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

Приоритетност на обществения интерес

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

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2. Основни цели

Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяване, идентифициране и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Анализ на състоянието на общинската собственост към момента

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

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.

Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

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

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.

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

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

Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Болярово към ноември 2019 г. има съставени 7102 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовете книги на общинските имоти, Общината е реален собственик на 6 919 имота

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	347
2.	Детски градини и ясли	4
3.	Училища	3
4.	Здравни заведения	6
5.	Социални заведения	5
6.	Музеи	2
7.	Читалища	9
8.	Спортни имоти	3

9.	Сгради на кметства	21
10.	Административни сгради	8
11.	Гробища	22
12.	Жилищни имоти	31
13.	Язовири	92
14.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	6201
15.	Гори от общинския горски фонд	166
Общо:		6919

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

През изминалите 23 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост“. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

По отношение на **незастроените имоти** работата по проучване, деактуване и актуване е била несистемна. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Все още съществуват и свободни общински терени във всички населени места на общината, за които няма образувани поземлени имоти по действащите кадастрални планове, поради което същите не са били актувани. След приемането на новите кадастралните карти за тези терени вече ще могат да бъдат съставени актове за общинска собственост.

Незастроените имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване и отписване от актовете книги на държавните имоти. За събиране на нужната информация, документи и оформяне на преписки за актуване и деактуване, са нужни време и съвместни усилия между отдел „Общинска собственост“, отдел „Държавна собственост“ при областна администрация – Ямбол и Службата по геодезия, картография и кадастър – Ямбол.

Сградният фонд на Община Болярово включва:

- ✓ сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- ✓ всички обществено значими сгради на територията на общината;
- ✓ сгради – паметници на културата;
- ✓ помещения в сгради;
- ✓ апартаменти и къщи, представляващи жилищния фонд на общината;
- ✓ други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- ✓ териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Център за спешна медицинска помощ, РДВР-полицейски участък, РДВР-УчПАБ, Гранична полиция и др.;
- ✓ политически партии;
- ✓ юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Към настоящия момент Община Болярово има сключени общо 29 действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1	Отдаване под наем на помещения, от които: - на сдружения – 11 - на лекари – 10 - други – 8	29
Общо:		29

Приходите от отдаване под наем на незастроени и застроени нежилищни имоти за 2019 г. са около 9000,00 лв. Базисните наемни цени са определени с приетата от Общинския съвет-Болярово Тарифа за цените на някои видове сделки по управление и разпореждане с общинско имущество

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Към настоящия момент пазарния потенциал на свободните имоти на този вид собственост не е изчерпан, поради което внимателно и балансирано следва да се подхожда по отношение на действията на разпореждане с тях. Някои имоти са със скрит потенциал, който може да бъде проявен само при наличие на интерес.

Община Болярово няма необходимите финансови средства за увеличаване на собствеността си.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- ✓ риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- ✓ риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- ✓ лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ наличие на имоти, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- ✓ намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- ✓ недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- ✓ максимално развитие потенциала на всеки имот;
- ✓ прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;
- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- ✓ да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- ✓ да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;
- ✓ да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- ✓ да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост;
- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за подобряване състоянието сградите;
- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане.

СГРАДЕН ФОНД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Община Болярово разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация – Болярово, кметствата и кметските наместничества, детски градини и училища, разпределен по населени места както следва:

Населено място	Административни сгради	Социални заведения	Детски градини	Училища
гр.Болярово	8	2	1	1
с.Воден	1	1	1	-
с.Вълчи извор	1		-	-
с.Голямо крушево	Етаж от сграда		-	-
с.Горска поляна	1		-	-
с.Денница	Помещения в сграда		-	-
с.Дъбово	1		-	-
с.Златиница	1		-	-
с.Камен връх	Помещения в сграда		-	-
с.Крайново	1		-	-
с.Малко Шарково	1	1	-	-
с.Мамарчево	1	1	-	1
с.Оман	1		-	-
с.Попово	1		-	1
с.Ружица	Помещения в сграда		-	-
с.Ситово	1		-	-
с.Стефан Караджово	1		1	1
с.Странджа	1		-	-
с.Шарково	Помещения в сграда		1	-
Общо	26	5	4	4

Общината разполага с 26 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още „Български пощи” – ЕАД, „БТК” – АД.

Около 50% от сградния фонд за нуждите на администрацията в населените места е значително остарял, а останалия е строен преди около 30-40 години. На наличните административни сгради не е правен основен ремонт, а за най-старите той е наложителен.

Сградите на детските градини и училища в общината са разпределени по населени места съгласно показаното в таблицата, като от тях 1 училище е недействащо и сградите му не са неизползваеми, а сградата в с.Попово се използва за читалище.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ някои от имотите – общинска собственост са в съсобствени сгради;
- ✓ проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Плюсове и възможности

- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- ✓ оптимизиране процеса на управление.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се анализират разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за подобряване състоянието сградите;
- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2019 г. жилищния фонд на Община Болярово се състои от 8 броя апартаменти и 21 броя къщи, от които:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 7 апартамента и 16 къщи;
- ведомствен фонд - 1 апартамент.
- за продажба – 5 къщи

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в следната таблица:

№	адрес	бр. стои	статут
АПАРТАМЕНТИ гр.Болярово:			
1	ул.Граничарска № 14 вх.А ет.3 ап.8	едностаен	настаняване под наем
2	ул.Граничарска № 15 вх.А ет.2 ап.6	двустаен	ведомствен
3	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.А ет.1 ап.2	двустаен	настаняване под наем
4	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.А ет.3 ап.8	двустаен	настаняване под наем
5	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.А ет.4 ап.10	двустаен	настаняване под наем
6	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.А ет.4 ап.12	двустаен	настаняване под наем

7	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.Б ет.3 ап.9	тристаен	настаняване под наем
8	ул.Н.Й.Вапцаров № 3 вх.Б ет.4 ап.12	тристаен	настаняване под наем
	КЪЩИ:		
1	гр.Болярово,ул."Младежка" № 1		настаняване под наем
2	гр.Болярово,ул."Младежка" № 3		за продажба
3	гр.Болярово,ул."Младежка" № 9		настаняване под наем
4	гр.Болярово,ул."Младежка" № 11		настаняване под наем
5	гр.Болярово,ул."Младежка" № 23		настаняване под наем
6	гр.Болярово,ул."Младежка" № 29		настаняване под наем
7	гр.Болярово,ул."Младежка" № 41		настаняване под наем
8	гр.Болярово,ул."Младежка" № 43		настаняване под наем
9	гр.Болярово,ул."Младежка" № 47		настаняване под наем
10	гр.Болярово,ул."Младежка" № 49		настаняване под наем
11	гр.Болярово,ул."Младежка" № 2		настаняване под наем
12	гр.Болярово,ул."Младежка" № 6		настаняване под наем
13	гр.Болярово,ул."Младежка" № 24		настаняване под наем
14	гр.Болярово,ул."Младежка" № 42		настаняване под наем
15	гр.Болярово,ул."П.Яворов" № 1		За продажба
16	с.Воден,ПИ IX-422 в кв.45		настаняване под наем
17	с.Г.Крушево, кв.26,ПИ V-198		настаняване под наем
18	с.Г.Крушево, кв.40,ПИ VI-284		За продажба
19	с.Г.Крушево, кв.26,ПИ XII-194		За продажба
20	с.Г.Крушево, кв.53,ПИ VI-341		За продажба
21	с.Г.Крушево, кв.21,ПИ I-119		За продажба

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени социално слаби семейства.

С решение на ОБС-Болярово е определена месечна наемна цена за отдаване под наем на общински жилища в размер на 0.50 лв./ кв.м. за гр.Болярово и 0,40лв./кв.м. за селата.

През 2019 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 11 500,00 лв.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, с изключение на няколко обекта, които се нуждаят от ремонт. Жилищата са построени преди повече от 35 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ✓ ниска събираемост на наемите от отдадени под наем общински жилища;
- ✓ амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- ✓ липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- ✓ продажба на амортизирани жилища;
- ✓ да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на жилищата.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓ да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и частни лица в жилищни имоти, чрез продажбата на частта на общината;
- ✓ отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестен конкурс.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Болярово са възстановени 59 944,938 дка земеделски земи. Към настоящия момент собствеността на земеделската земя е **54 549,480** дка. Общинският поземлен фонд се характеризира с раздробеността и маломерността на имотите.

№	ЗЕМЛИЩЕ	бр.имоти	дка общо	ниви	изоставени ниви	ливади	пасище, мера	трайни насажд.	пасище с храсти	др. селскост. терит.	храсти	гори в/у зем.земи
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	гр.Болярово	248	2993,274	196,008	22,704	20,793	2515,469	61,937	-	138,165	38,198	-
2	с.Воден	207	4821,408	1621,025	2080,701	78,863	364,33	3,020	-	673,369	-	-
3	с.Вълчи извор	2	90,000	90,000	-	-	-	-	-	-	-	-
4	с.Голямо крушево	254	6104,657	902,400	-	129,029	4694,106	-	379,128	-	-	-
5	с.Горска поляна	8	585,094	384,491	-	-	195,719	4,884	-	-	-	-
6	с.Денница	15	237,700	207,996	27,002	-	1,041	-	-	1,661	-	-
7	с.Дъбово	30	761,691	747,541	-	-	6,651	-	-	5,052	2,447	-
8	с.Златиница	74	1725,470	121,138	4,857	14,038	1476,220	-	-	101,901	7,316	-
9	с.Иглика	96	4470,183	440,695	-	124,882	3653,451	43,129	208,026	-	-	-
10	с.Камен връх	39	2002,082	397,199	-	-	1486,236	-	-	118,627	-	-
11	с.Крайново	11	85,891	42,131	-	-	40,933	-	2,827	-	-	-
12	с.Малко Шарково	118	3247,889	11,813	3,809	71,140	2882,046	-	-	227,613	51,468	-
13	с.Мамарчево	127	1512,067	409,387	40,230	96,825	965,624	-	-	-	-	-
14	с.Оман	238	6426,232	17,743	1067,842	6,217	1631,395	5,011	2302,513	890,263	271,838	233,410
15	с.Попово	57	3078,665	201,972	-	-	2230,410	646,283	-	-	-	-
16	с.Ружица	22	1415,462	68,574	-	-	1010,009	336,879	-	-	-	-
17	с.Ситово	124	4536,627	289,726	883,181	204,720	3159,000	-	-	-	-	-
18	с.Стефан Караджово	37	1782,178	16,317	-	-	1080,755	-	592,451	92,655	-	-
19	с.Странджа	432	6784,226	421,518	1661,042	176,098	2309,413	-	20,812	1357,224	838,119	-
20	с.Шарково	28	1888,702	144,326	-	79,414	1613,626	51,336	-	-	-	-
	ОБЩО	2166	54549,480	6732,100	5791,368	1002,019	31316,43	1152,479	3505,757	3606,530	1209,386	233,41

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, пасищата и мерите, представляващи публична общинска собственост, се предоставят ежегодно на земеделски стопани и/или на техни сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни. Към настоящия момент по този ред са предоставени 46 724,400 дка, с което са удовлетворени на 80% нуждите на всички животновъди, заявили интерес за ползване на общински мери и пасища.

Във връзка с влизане в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ /обн.ДВ бр.13 от 2007г./ на Община Болярово са предадени през 2009 година с протоколи имотите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, която представлява 3511 бр. имоти с обща площ 38759,570 дка. С тях общината се разпорежда, както и с останалата общинска земеделска земя. За тези имоти има съставени актове за общинска собственост.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Болярово и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Болярово.

Стойността на арендното плащане е приета с Решение на Общинския съвет – Болярово.

Към настоящия момент Община Болярово има 399 действащи арендни и наемни договори за имоти с обща площ 50 718.040 дка. Годишният приход от аренды и наеми през 2019г. е около 500 000.00 лв.

За имотите от общинския поземлен фонд са съставени 6201 акта за общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- ✓ голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ недостатъчни приходи от наеми;
- ✓ законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;

Плюсове и възможности

- ✓ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- ✓ 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 се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността 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 се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.

ВОДНИ ОБЕКТИ

Във връзка с изменението на ЗМСМА с бр.49/1995 год. съгласно § 7, ал.1, т.2, с влизане в сила на този закон преминават в собственост на общините и следните държавни имоти - язовири, езера и прилежащите към тях плажове, кариери за инертни и други материали от местно значение.

На основание горното Община Болярово става собственик на 92 бр. язовири. За всички са съставени актове за публична общинска собственост, а именно:

№ по ред	Населено място	№ на имота по ПЗ	Местност	Площ	№ на АОС
1	БОЛЯРОВО	000770/100.770/	Ибишева чешма	27.446	18/4209
2		000559/130.559/	Суиджак	10.442	19
3		000311/290.311/	Казларица	9.231	20
4		000562/260.386/	Куртелово дърво	10.603	3745
5	Воден	000205	Жеково кладенче	1.679	2237
6		313001	Чилиите	82.142	70
7	Дъбово	000093	Кавачето	82.124	58
8		000071	Бели камъни	2.108	59
9	Златиница	000006	Кладенчетата	4.360	49
10	Иглика	000037	Дълбокото	7.229	35
11		000040	Батака	16.465	36
12		000066	Тумбата	5.156	37
13	Малко Шарково	000144	Кавак дере	11.150	71
14		000213	Каваците	34.680	72
15		000195	Кабата	6.625	73
16		000028	Дебелите брясти-2	6.430	3689
17		000200	Миндалаки	5.002	75
18		000039	Мисилима	6.543	3687
19		000037	Мисилима	11.431	3688
20	Мамарчево	000003	До село	1.182	76

21		000028	Гюнгюрмес	11.040	77
22		000245	Кузгуна	5.272	78
23		000463	Кашлата	0.917	79
24		000568	Боляровски път	1.691	80
25		000087	Бостанлъка	11.509	1122
26		000476	Хайдарлия	5.792	2881
27		000242	Кованлъка	3.396	2238
28	Попово	000005	Съра игрек	16.444	22
29		000120	Кавак дере	180.520	24
30		000022	Андонова чешма	3.525	23
31		000148	Стражата	8.552	25
32		000161	Борева кория	28.453	26
33		000405	Маркоза	18.927	27
34	Ружица	000311/22.85/	Дукова кория	4.690	45
35		000212/32.81/	Стойков мост	2.845	46
36		000031/17.41/	Тумбата	9.835	47
37		000176 /25.62/	Юрта Динев дол	0.423	2236
38	Ситово	000142	Асмата-Касърова вода	5.143	38
39		000109	Коджа дере-Боаза	5.679	39
40		000075	Дуковица	4.866	40
41		000015	Долен юрт	42.178	41
42		000187	Ерена	1.878	42
43	Шарково	000115/37.115/	Азматаки	68.799	360
44		000167/40.167/	Мандрите	15.003	361
45		000194/22.194/	Масур дере	3.297	362
46		83051.28.536	Вендрата	14.690	3208
47		83051.28.502	Вендрата	18.418	3099
48	Крайново	000568	Алка дунар	6.247	2235
49	Вълчи извор	000060	Кимела	1.224	43
50		000205	Крушевски път	1.182	44
51	Голямо Крушево	000299/000377	Ст.Иванов вир	22.054	60/7099
52		000304/000377	Ст.Иванов вир	19.582	61
53		000308	Шишов кладенец	41.706	62
54		000312	Върли дол	71.132	63
55		000316/нов 000378	Селска река	2.905	64/7100
56		000323	Бата бунар	7.029	65
57		000326,000329/ нов 000376	Долна кория	36.048	66.67/7098
58		000345	Бежането	10.093	68

59		000349/нов 000375	Велев герен	39.909	69/7097
60	Горска поляна	000522	Дъвулан	9.167	28
61		000365	Криварника	2.598	29
62		000345	Корията	6.195	30
63		000001	Велев баир	1.921	31
64		000090	Плочата	3.021	32
65		000118	Кавака	60.449	33
66		000204	Излачето	4.772	34
67	Денница	000075	Чардак баир	67.529	48
68		000326/нов 000128	Деница	2.685	0
69	Камен връх	000046	Кавак дере-Извора	21.846	50
70		000050	Долен юрт	4.445	51
71		000292	Каратопрак	37.724	52
72		000045	Извора	4.884	366
73	Оман	000278	Клесински дол	11.312	53
74		000256	Белия бряг	11.107	55
75		000275	Гюлюджа	10.467	54
76		000252	Гюлюджа	19.457	56
77		000276	Домуз дере	7.232	57
78	Стефан Караджово	000011/21.11/	Крастав кладенец	17.737	605
79		000225/37.225/	Свинарника	10.215	606
80		000101/17.101/	Герена	0.755	607
81		000251/40.251/	Росато кладенче	4.453	608
82		000261/40.261/	Керечницата	10.821	609
83		000285/40.285/	Стоянова кория	2.966	610
84		000512/97.512/	Долна кория	48.029	2233
85		000332/42.332/	м.Габера	4.445	2234
86	Странджа	000329/38.329/	Домуз орман	11.309	613
87		000183/24.183/	Дорук баир	10.876	611
88		000254/23.254/	Кашла дере	4.996	612
89		000349 /69674.34.349/	Аланлъка	113.255	614/4210
90		000645/26.645/	Боичев кладенец	7.653	615
91		000968 /19.968/	Голям орман	10.660	616
92		001074/111.74/	Берберов алчик	1.620	617
93		001201 /34.201/	Аланлъка	10.754	653

Съгласно решение на Общински съвет-Болярово са предоставени под наем към настоящия момент 46 бр. язовири, приходите от които годишно възлизат на 16000,00 лв.

През 2016 год. е приета Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол за техническото им състояние.

На основание наредбата периодично се започна осъществява на контрол от Държавна агенция по меторологичен и технически надзор. Сключен е граждански договор за 2017 г., 2018 и 2019 г. с оператор на язовирите на територията на общината за контрол и подобряване на техническото състояние на язовирите.

Във връзка с издадените констативни протоколи от Държавната агенция за метрологичен и технически надзор са извършени ремонти на язовирните съоръжения - подновени са основни изпускатели, почистени са короните, почистени са водните и въздушни откоси приливниците от храстовидна и дървесна разстителност. За 2019 година са изразходвани 44 000 лв. за основни ремонти.

От извършените проверки на Държавната агенция за метрологичен и технически надзор за неизпълнение на предписанията по констативните протоколи от 2016 г. на областен управител и от 2017г. и 2018 г. от служители на Държавната агенция за метрологичен и технически надзор са съставени актове за неизпълнение на предписанията и извършените административни нарушения и са издадени наказателни постановления на стойност над 50 000 лв.

За съставените два акта и издадени наказателни постановления през 2019 г. от по 10 000,00 лв. за язовир в землището на с.Странджа и землището на с.Горска Поляна е направено обжалване пред РС Елхово и същите са отменени. Обжалвани са решенията от Държавната агенция за метрологичен и технически надзор но с решение Административен съд Ямбол е потвърдил решенията на РС Елхово.

Отменена е санкцията на Държавен и метрологичен надзор по две административно наказателни дела в размер на 1000 лв./влязло в сила/ и 3000 лв. но вероятно второто ще се обжалва от агенцията.

По 6 административно наказателни дела които са приключили са намалени санкциите от 2000 лв. на 1000 лв. и от едно от 4000 лв. на 1000.лв. Остава съдът да се произнесе по 4 дела които са обжалвани от двете страни.

Не са заплатени от общината 32000 лв. санкция поради приключване на делата.

Към момента след обжалване на наказателните постановления в Районен съд Елхово и административен съд Ямбол са платени през 2018 г.-1000 лв. и през 2019 г. -12000,00 лв. на Държавна агенция за метрологичен и технически надзор. На основание изготвените анализи и доклади за техническото състояние на язовирите пред Експертен съвет е започната процедура за извеждането от експлоатация на 20 язовири. Предстои изготвянето на проекти за извеждането им от експлоатация и одобряването им от ДАМТН-София.

Допускането да се съставят актове е несвоевременното започване на изпълнението на предписанията от ДАМТН от длъжностни лица от общината при които са представени и докладвани констативните протоколи.

Пълен анализ за съставянето на актове и неизпълнение на предписанията ще се извърши след приключване на всички дела и посочените и от съда причини в съдебните решения.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостатъчни приходи от наеми;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане.
- ✓ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на язовирите;
- ✓ недостиг на средства за поддръжка;

Плюсове и възможности

- ✓ да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на язовирните съоръжения .
- ✓ възможност за увеличаване на приходите;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на язовирните съоръжения

ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

На Община Болярово е признато право на собственост върху 52878 дка гори, за които общината е получила решения и скици от Общинската служба по земеделие.

№ по ред	Населени места	Общо
		площ, дка
1.	Болярово	3700
2.	Воден	10654
3.	Шарково	5586
4.	Странджа	10213
5.	Горска поляна	1657
6.	Ситово	1500
7.	Ст.Караджово	5737
8.	Крайново	10641
9.	Г.Крушево	500
10.	Ружица	1080
11.	Оман	1459
		52878

След одобряването на лесоустройствения проект за общинския горски фонд през 2011 година същия се увеличава на 62 712,00 дка.

Предвиденото ползване за десет годишния период по настоящия лесоустройствен проект е в размер на 97 435 м³ стояща маса без клони, или по 9744 м³ за всяка една година, което може да се реализира чрез:

- чрез продажба на стояща дървесина на корен;
- чрез добив и продажба на добита дървесина.

През 2019 год. от горския фонд са добити 8 980 м³ дърва за задоволяване нуждите на местното население, от които приходите от такса корен са 116 740.00лв.

Съставени са актове за общинска собственост за всички признати гори общинска собственост на територията на общината.

Състоянието на общинския горски фонд като цяло може да се определи като не много добро в следствие на лошите абиотични фактори/буря, силен дъжд, мокър сняг/.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- ✓ риск от пожари;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане;
- ✓ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- ✓ възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- ✓ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- ✓ осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

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 лесоустройствения проект от общинския горски фонд;
- ✓ да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ РЕАЛИЗИРАНЕ НА ПОЛИТИКИ, ЗАДАЧИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКАТА ЦЕЛ

Общинските жилищни и нежилищни имоти са един от основните източници за получаване на собствени приходи в общинския бюджет.

В последните години рязко е подобро информационното обслужване на общинската собственост. Разработена и внедрена е вътрешна информационна система за общинската собственост, в която са регистрирани всички актувани имоти и наематели на отдадени под наем имоти или части от тях. Предстои, публичния регистър за общинската собственост, т. е. всички имоти – жилищни и нежилищни, застроени и незастроени да се обявяват на сайта на Община Болярово и гражданите на общината да имат достъп до информацията за общинската собственост.

ГЛАВНАТА СТРАТЕГИЧЕСКАТА ЦЕЛ за управлението и разпореждането с общинската собственост е: **ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Последващи Стратегически цели са:

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

2.ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ.

3.ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Приоритети за реализиране на стратегическите цели:

ПРИОРИТЕТ I: ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ II: СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

Мерки за осъществяване на приоритетите:

1.Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I - „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

1.1.Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Болярово;

- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;

- Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;

- Попълване на кадастрални планове и карти и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на Общината;

- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способности;

- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;

- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2.Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

- Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;

- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

1.3.Оптимизиране на управлението на земеделските земи и гори:

- Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;
- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;

- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II - „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.

2.1.Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост:

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;

- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

2.2.Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

- Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;

- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);

- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;

- Обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;

- Саниране и модернизирание на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината:

- Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти;

- Предприемане на действия за прекратяване на договорите за наем с лица, неотговарящи на изискванията за ползване на общински жилища;

- Приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

VI. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни – изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникационните умения;
2. Технически – изискващи определени програмни продукти или техника;
3. Финансови – изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат

трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

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

Стратегията се приема на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 11/28.11.2019 г. на Общински съвет - Болярово.