



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2024 – 2027 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. Развитие на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

През 1996 г. бе 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 райони, 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.

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Николаево за мандат 2024-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е продуктивно не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на Общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

Ефективното, планирано и в интерес на населението на Общината управление на общинската собственост е предпоставка за успешното реализиране на политиката на Общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост, 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.

- **Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са:**
 - ✓ Конституция на Република България;
 - ✓ Закон за собствеността;
 - ✓ Закон за държавната собственост;
 - ✓ Закон за местното самоуправление и местната администрация;
 - ✓ Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
 - ✓ Закон за горите;
 - ✓ Закон за пътищата;
 - ✓ Закон за водите;
 - ✓ Закон за физическо възпитание и спорт;
 - ✓ Закон за лечебните заведения;
 - ✓ Закон за културното наследство;
 - ✓ Закон за устройство на територията;
 - ✓ Закон за кадастъра и имотния регистър;
 - ✓ Търговски закон;
 - ✓ Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
 - ✓ Закон за концесиите;
 - ✓ Закон за задълженията и договорите;
 - ✓ Закон за общинските бюджети;
 - ✓ Закон за местните данъци и такси;
 - ✓ Закон за народните читалища;
 - ✓ Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти ЗТСУ, Закона за собствеността и други;
 - ✓ Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

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, 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.

Съгласно чл. 7, ал. 4 от ЗОС собствеността върху имоти – публична общинска собственост не подлежат на възстановяване.

Имоти – публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със Закон.

Публична общинска собственост са:

- Местни пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- Паркове, градини, спортни и детски площадки и други от обществено значение;
- Сгради с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- Водни обекти и жодостопански съоръжения и системи;
- Общински гори;
- Мрежите и съоръженията от техническа, транспортна, съобщителна и инженерно-защитна система в частта обслужваща територията на съответната община;
- Пасища, мери

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.

Частна общинска собственост са:

- Незастроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- Застроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- Общински жилища, ателиета и гаражи;
- Общински земеделски гори;
- Общински нежилищни сгради и части от сгради

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

- ✓ Продажба
- ✓ Замяна
- ✓ Дарение
- ✓ Делба
- ✓ Възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права (право на ползване, право на строеж)
- ✓ По друг начин, определен в Закон
- ✓ Апортиране в капитала на търговските дружества

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването и от имот – публична общинска собственост в имот – 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.

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

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 публична общинска собственост или в главния регистър за частна 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 грижа на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2024-2027 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.

2. Структура на стратегията

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 собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
 - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
 - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

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

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на 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.

- 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.

- 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.

- 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 по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

2. Основни цели

Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закон 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 общинския поземлен фонд и гори и земи в общинския 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 на общинската собственост е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализ на състоянието включва установяването на:

- ✓ Рискове и слаби страни при управлението
- ✓ Плюсове и възможности за развитие на потенциала

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 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 предходните цели.

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община Николаево за периода 2024-2027 г.

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 общинска собственост – публична и частна в Община Николаево към 31.12.2023 г. има съставени 783 акта за общинска собственост, в това число 195 акта за публична общинска собственост и 598 акта са за частна общинска собственост.

С изменението на Закона за Общинската собственост /Изм. Бр. 15 от 2011 г./ възниква законовата разпоредба при влизане в сила на кадастрална карта за имотите – общинска собственост, да се съставят нови актове за общинска собственост, като преди това съставените актове за общинска собственост се анулират /деактуват/

Структура по вид и предназначение на имотите – общинска собственост е посочена в следната таблица:

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота
1	Незастроени поземлени имоти
2.	Застроени нежилищни имоти / сгради
3	Училищни сгради
4	Детски градини и филиали
5	Читалища
6	Административни сгради
7	Спортни имоти
8	Здравни заведения
9	Културни заведения
10	Зелени площи
11	Гробищни паркове
12	Земеделски земи от общинския поземлен фонд
13	Детски площадки
14	Жилищни имоти
15	Център за рехабилитация и дом за възрастни хора
	Общо:

С влизане в сила на Закона за общинската собственост (ЗОС) от 01.06.1996 г. започна процеса на идентифициране на общинската собственост, който продължава и към настоящия момент.

От влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на звено „Общинска собственост“. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за управление или разпореждане с конкретен терен или сграда. Цел в работата на звеното е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилия процес по идентификацията на общинската собственост. 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, сгради на училища, детски градини, читалища, здравни заведения, културни институти, жилища и др.

Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е самосезирала и е започнала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Върху имоти без подробни устройствени планове (ПУП) не може по закон да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

неприключил и сравнително бавен процес на идентификация и актуване на общинските имоти:

- ✓ недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- ✓ риск от съществено намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и минуси

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- ✓ повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- ✓ максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се ускори процеса на идентифициране на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала (възможностите) на всеки терен, съобразно предвиденията на Застроителния план на общината;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се увеличи кадровия и административния потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към 31.12.2023 г. 110 са действащите договори за отдадени под наем обекти, в т.ч.; земеделски земи за срок от 1 година – 35 бр., земеделски земи за срок от 10 години – 43 бр., лекари и зъболекари - 13 бр., апартаменти – 4 бр., мл. клуб – 2 бр., и други наеми от нежилищни имоти – 13 бр.

Има сключени и действащи Договори за предоставени безвъзмездно за управление 4 общински обекта. Забелязва се трайна липса на интерес към някои сгради и части от сгради, за които не се явяват кандидати за участие в обявените от общината търгове за отдаване под наем.

Търгове се обявяват само при наличие на заявен интерес към определен обект. Една от причините за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние и не отговарят на съвременните изисквания за осъществяване на дейността, за която се обявяват на търг. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Поради неотдаване под наем някои от имотите започват да се рушат.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- недобро състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

Плюсове и възможности

- оптимизиране на процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на финансови средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските имоти.

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 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 фондове за подобряване състоянието на 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

Общината разполага с 5 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още потребителни кооперации, „Български пощи” ЕАД.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ❖ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ❖ лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността
- ❖ наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване

Плюсове и възможности

- ❖ осигуряване на средства от европейските фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
 - ❖ оптимизиране процеса на управление;
 - ❖ риск от грешни решения за разпореждане
 - ❖ възможност за използване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство;
- Направеният анализ предполага реализирането на следните Политики и Задачи за постигане на настоящата стратегия

- ✓ 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 фондове за подобряване състоянието на сградите;
- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища;
- ✓ да се предприемат мерки за придобиване на собственост, с оглед избягване на риска от прекомерно намаляване на общинската собственост.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2023 г. жилищния фонд на Община Николаево се състои от 6 апартамента от които :

- За настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 3 броя
- резервен фонд – 1 бр.
- ведомствен фонд – 2 броя

По видове и местонахождение жилищните имоти – апартаменти, отдадени под наем се разпределят, както следва:

Таблица № 2

Местонахождение	Площ в кв.м.	Вид/предназначение	
Гр. Николаево Ул. „Г. Бенковски” № 4 Вх. В ап. 26 ет. 1	65,72 кв.м.	Апартамент – резервен – чл.42, ал. 1, т. 4 от ЗОС	свободен
Гр. Николаево Ул. „Г. Бенковски” № 4 Вх. В ап. 27 ет. 1	81,07 кв.м.	Апартамент – за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл.42, ал. 1, т. 1 от ЗОС	Отдаден под наем
Гр. Николаево Ул. „Г. Бенковски” № 4 Вх. В ап. 32 ет. 3	65,72 кв.м.	Апартамент – за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл.42, ал. 1, т. 1 от ЗОС	Отдаден под наем

Гр. Николаево Ул. „Г. Бенковски” № 4 Вх. В ап. 36 ет. 4	81,07 кв.м.	Апартамент – за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл.42,ал. 1,т. 1 от ЗОС	Отдаден под наем
Апартамент 1 Здравен дом	69,00 кв.м.	Апартамент – ведомствен – чл.42, ал. 1, т. 3 от ЗОС	Отдаден под наем
Апартамент 2 Здравен дом	75,00 кв.м.	Апартамент – ведомствен – чл.42, ал. 1, т. 3 от ЗОС	свободен
ОБЩО: 6 бр.			

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;
- ✓ Амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;

Плюсове и възможности

- ✓ Продажба на амортизирани жилища;

Направеният анализ предлага реализирането на следните Политики и Задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ При необходимост да се извършат продажби на амортизирани жилища

Направеният анализ на сградния фонд на община Николаево предполага реализирането на следните политики и задачи:

- 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 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 изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Извършване на сделки с терени, като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение;
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от евро фондовете за подобряване състоянието на сградите;

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя останала след възстановяване правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост. В Община Николаево тази земя е в размер на 2723,375 дка.

Таблица № 3

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	Площ, дка	Бр.	площ, дка
1.	гр. Николаево	85	84,848	14	77,195	11	203,545	110	365,588
2.	с. Нова махала	133	141,587	35	154,316	14	249,564	182	545,467
3.	с. Едрево	44	65,306	27	144,350	4	58,321	75	267,977
4.	с. Елхово	414	536,694	65	306,308	32	701,341	511	1544,343
Общо:		676	828,435	141	682,169	61	1212,771	878	2723,375

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по-голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на Общината. Съществуват различни способи на стопанисване, управление и разпореждане – отдаване под наем, под аренда, учредяване право на ползване, замяна, продажба, директно стопанисване от Община чрез общински предприятия, залог срещу заем за инфраструктурни проекти и други. Чрез умело съчетание на различните способи общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на Общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в Общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място.

Бъдещата политика следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените й земеделски земи чрез Договори за наем или Аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Публичната общинска собственост включва:

- Пасища и мери от ОПФ;
- Полски пътища;
- Местни, ведомствени и четвъртокласни пътища;
- Други площи /гrobiщни паркове, сметища и други/

С промъзната в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи от 2015 г. общинските мери, пасища и ливади се отдават под наем или аренда само на земеделски производители, отглеждащи пасищни животни.

Чл.37, ал. 3 от ЗСПЗЗ „Общинския съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март“

Обработваемите земеделски земи – частна общинска собственост, които могат да се отдават под наем са 5274,995 дка. По начин на трайно ползване и населени места са посочени в Таблица № 4

Населено място	Начин на трайно ползване						
	ниви, дка	Използваема ливада, дка	пасище, мера дка	лозя, дка	Овощни градини, дка	Инд. Култ, дка	Общо, дка
гр. Николаево	365,588	4,115	442,941	43,038	0,334	2,840	858,856
с. Нова махала	480,412	1,336	581,290	90,791	0,634	65,646	1220,109
с. Едрево	242,648	35,860	963,691	4,373	-	25,329	1271,901
с. Елхово	1509,312	-	310,883	94,208	1,097	8,629	1924,129
Общо:	2597,960	41,311	2298,805	232,410	2,065	102,444	5274,995

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

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия : оглед, установяване на действителния начин на трайно ползване, изготвяне на скица и данъчна оценка на имота.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс. Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни местности, които не представляват интерес за наемане или под аренда.

Земеделските земи по чл.19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на община Николаево с протоколно решение на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Стара Загора. Предвид големият им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в община Николаево, дори и за актуваните вече земеделски земи, следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР.

С последните промени в Закона за опазване на земеделските земи /в сила от 01.01.2016 г./, върху земите по чл. 19 е наложен мораториум, който забранява разпоредителните сделки с тези имоти. Същия беше продължен с още 5 години от 2020 г. Независимо от факта, че дейностите по идентификация, уточняване на собствеността и актуване на имотите изискват ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс, както и практическа координация на различни по спецификата си дейности, Община Николаево е създала необходимата организация за съставяне на актове за общинска собственост за всички имоти от общинския поземлен фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- ✓ малки приходи от наем
- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;

- ✓ законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ).

Плюсове и възможности

- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ оптимизиране на процеса на управление, с цел увеличаване възможността за реализиране на приходи;
- ✓ възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до града и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Таблица № 5

№ по ред	Населени места	Гори Площ/дка	Общо /бр.
1	с. Нова махала	48,456 дка	20 имота
2	с. Едрево	50,589 дка	5 имота
3	с. Елхово	992,408 дка	98 имота
4	гр. Николаево	49,305 дка	5 имота
	Общо:	1140,758 дка	128 имота

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 грешни решения за разпореждане

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

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- Да се извърши идентификация и актуване на собствеността;
- Да се актуализира размерът на тарифните такси, заплащани за добита дървесина по такси на корен
- Да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

V. Приоритети и мерки за управление на общинската собственост на Община Николаево:

Приоритет 1. Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване на приходите.

МЕРКИ:

- Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясна визия за целите и очаквания резултат.
- Обвързване на планирания размер на приходите в годишната програма за управление и разпореждане с общинските имоти с инвестиционните намерения на общината за съответната година.
- Да продължи процеса на идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която да бъде източник на приходи в общинския бюджет през следващите години.
- Изучаване и прилагане на добри практики в областта на публично-частното партньорство за реализиране на съвместни проекти в областта на собствеността.
- Ежегодна актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар.
- Упражняване на по-системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и предприемане своевременни мерки спрямо нередовните наематели.
- Регламентиране на условията, реда, и цената за правото на преминаване през имоти общинска собственост.
- Анализ на необходимостта от придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване, безвъзмездно придобиване или други законови способности за задоволяване на административни потребности на общината от помещения и за решаване на жилищни проблеми на малцинствени групи.
- Изработване на планове за поземлено управление на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Приоритет 2 :Подобряване състоянието на общинската собственост.

МЕРКИ:

- Приоритетно да се насочат усилията за изготвяне на проекти за максимално усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз за подобряване състоянието на сградния фонд.
- Предприемане на своевременни действия за премахване на застрашените от самосрутване сгради –общинска собственост.
- Оптимизиране управлението и разпореждането с общинската собственост за повишаване приходите в общината
- Повишаване на инвестиционния потенциал на общината и защита на обществения интерес чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост
- Добре стопанисвана общинска собственост – богата и просперираща община

Приоритет 2.1 Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

- ✓ Всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост /сградите на училищата, детската градина и филиалите по населените места, административните сгради, кметствата, читалищата, парковете, зелените площи и други/;
- ✓ Имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общински дейности;
- ✓ Имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината

Приоритет 2.2 Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- ✓ Имоти частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговско предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- ✓ Общински земеделски земи, включително пасища и мери;
- ✓ Имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

Приоритет 2.3 Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- ✓ Имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;
- ✓ 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 и градоустройствена среда на общината;
- ✓ Поземлени имоти /терени/, отредени за производствени и/или търговски нужди;
- ✓ Морално остарели имоти, поддръжка на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им

Приоритет 3 Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

МЕРКИ :

- Създаване и поддържане на публичен регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.
- Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната година.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост обхваща четиригодишен планов период - 2024-2027 г., който е изключително важен за развитието на Община Николаево. Това е период за доказване значимостта на малките общини в общото развитие на Република България. За този мандатен период Община Николаево трябва да постигне хармонично развитие, да се превърне в привлекателно за живот и инвестиции място.

Стратегията се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, за съответната финансова година

*Настоящата стратегия е приета с Решение № с
Протокол № на Общински съвет Николаево.*