



Община Гълъбово

област Стара Загора

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТА
2019 – 2023 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.

Разработване на стратегия за управление на общинската собственост е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване дейността на общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

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

Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините и делигирането и на все повече дейности от страна на държавата нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991 г. отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

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

Общинския съвет на община Гълъбово е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Наредба за условията и реда, при които община Гълъбово упражнява правата си на собственик в общинските еднолични търговски дружества и върху общинската част от капитала на търговските дружества, в които е съдружник или акционер. Също така са съставени и се водят всички регистри, произлизащи от разпоредбите на гореспоменатите нормативни актове (Регистър на имотите публична общинска собственост, Регистър на имотите частна общинска собственост, Регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, Регистър за търговските дружества с общинско участие.

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, на кметовете на кметства и на кметските наместници се уреждат с Наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- пасища и мери;

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

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

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи.

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

Разпоредителни действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

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.

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.

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

2.1. Обхват 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.

2.2. 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

2.3. Анализ на структурата на общинската собственост

1. Анализ на структурата на публичната общинска собственост

Имотите - публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение.

Гробищни паркове

Променящите се условия и социално-икономическата ситуация за структурите на местното самоуправление, определящи разходите за поддръжка на редица дейности и обекти, в частност гробищните паркове, находящи се в град Гълъбово, предполагат използването на нови начини за управление, а именно отдаване на концесия.

Гробищните паркове на територията на кметствата на общината се управляват от съответните кметове или кметски наместници.

Поддръжката на гробищните паркове се осъществява, от назначено лице от община Гълъбово.

Градски паркове, алеи и зелени площи

Кварталните градини, тревни площи, между блокови пространства имат изключително значение както като елемент на градската среда, така също и за опазването на екологичното равновесие в града. Затова тяхната роля не бива да бъде пренебрегвана и омаловажавана.

Увеличеният брой на автомобилните превозни средства в последните години и рязкото намаляване на свободните места за паркиране води до непрекъснато унищожаване на зелените площи. В по-малките локални градинки и междублоковите пространства често се наблюдава и срупване на битови и строителни отпадъци.

За решаването на изброените проблеми е необходимо активното съдействие от страна на населението в лицето на кварталните съвети, кметските и обществените съвети и гражданските сдружения. Само с обединяване на усилията на общината и тези на жителите на град Гълъбово, населението на останалите населени места и гражданските сдружения е възможно решаването на проблемите по опазването и поддръжката на зелените площи.

Пасиша, мери

Пасищата и мерите от Общинския поземлен фонд се управляват от Общината, съгласно разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Техническа инфраструктура

През последните години в община Гълъбово е изградена Претоварна станция за твърди битови отпадъци, находяща се в землището на с.Обручище.

Общината има намерение да изгради Площадка за компостиране на разделно събрани биоотпадъци и други биоразградими отпадъци, както и изграждане на сепарираща инсталация, чиято цел ще бъде отделянето на рециклируемите материали и тяхното разделяне на подвидове. Например, съществуват над 20 вида пластмаси, чието предварително сортиране от населението в отделни контейнери е почти невъзможно. За целта всички пластмасови опаковки се събират в жълтия контейнер, след което те биват разделени на подвидове в сепариращите инсталации, за да могат да бъдат рециклирани в преработвателните предприятия. Същото се отнася и за останалите видове материали (стъкло, метал, хартия)

Общинска пътна мрежа

Общинската пътна мрежа осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината.

Голяма част от общинската пътна мрежа се нуждае от ремонт и рехабилитация. Тези дейности могат да бъдат реализирани със средства от общинския бюджет, от европейски фондове или републиканския бюджет.

Общината има подписан договор с ПРСР /Програма за развитие на селските райони 2014-2020 г./ за реконструкция на пътищата гр. Гълъбово – с. Априлово; с. Разделна – с. Великово;

Водоснабдителна мрежа

Съществуващата водопреносна система в общината е остаряла и се нуждае от реконструкция.

Канализационни мрежи

През последните години канализационната система е съществено разширена и в момента обхваща около 80% от територията на гр.Гълъбово. Канализацията е смесена. Отпадъчните водни количества се формират от битовите, промишлените и дъждовни води.

Предстои изграждане на пречиствателна станция за отпадъчни води на гр. Гълъбово, както и доизграждане на канализационна мрежа на град Гълъбово и реконструкция на част от водопроводната мрежа.

Пречиствателната станция ще бъде проектирана да пречиства количество битово-фекални отпадъчни води.

Ползвател на земите, върху които ще се разполага площадката за реализиране на инвестиционното предложение е Община Гълъбово.

Улична мрежа

Общинската улична мрежа в гр.Гълъбово допълва транспортните функции на пътищата от републиканската пътна мрежа и обвързва населените места от общината. Община Гълъбово ежегодно заделва финансови средства за текущ ремонт на уличната мрежа в 11-те населени места от общината. Основно ремонтирани са булевард „Република”, част от ул.“Славянска”, ул.“Алеко Константинов”, ул.,„Христо Ботев”, ул.,„Струма”, ул.,„Люлин”, ул.,„Ал. Стамболийски” и ул.,„Лозенец”. Основен приоритет по отношение на уличната мрежа е привличане на финансов ресурс за рехабилитация и реконструкция на прилежащите улици към булевардите, както и за уличната мрежа и в кварталите на града. В тази връзка общината ще разчита на финансовата помощ по оперативните програми.

Енергийни мрежи и съоръжения

Електроенергийната система на Община Гълъбово е сравнително добре развита. Техническото състояние на разпределителната ел.мрежа и ел.съоръженията е на добро ниво. Всички населени места на Община Гълъбово са електрифицирани. Доставка на

електроенергия за общината е „ЕВН“ ЕАД Пловдив.

Комуникационни мрежи

Общината разполага със сравнително добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до почти всички населени места. За разполагане на съоръженията на телекомуникационната компания са предоставени необходимите общински имоти.

Доболнична медицинска помощ

В общината доболничната медицинска помощ се осъществява от амбулатории за първична медицинска помощ, груповата практика за първична медицинска помощ, амбулатории за специализирана медицинска помощ – индивидуални и групови практики за специализирана медицинска помощ, в имоти общинска собственост – многопрофилна болница за активно лечение и бившите здравни служби на територията на кметствата.

Стоматологичната първична помощ се осъществява от амбулатории за стоматологична помощ, разположени в общински сгради и бившите здравни служби на територията на кметствата.

Социални услуги

Общинската социална политика е насочена към:

- » подобряване и увеличаване обема на вече съществуващите социални услуги;
 - » ориентиране на социалните услуги към най-уязвимите групи: хора с увреждания, възрастни хора, деца в риск и техните семейства, безработни;
 - » предоставяне на нови форми на социални услуги и подобряване на достъпа до тях на рисковите групи от населението на Общината;
 - » въвличане на партньори при предоставянето на социални услуги: други институции, НПО и бизнеса, с оглед подобряване на социалната интеграция и качеството на живот на хората;
- Социални дейности и услуги се предоставят в следните публични имоти:

№ по ред	Видове услуги, предоставяни в общински имоти	Документ за собственост
Услуги за възрастни хора		
1.	Дом за стари хора гр.Гълъбово	АОС № 80/01.10.1998 г.
2.	Домашен социален патронаж – Гълъбово – бившата административна сграда на Община Гълъбово	АОС № 1328/28.07.2011 г.
Услуги за възрастни и деца с увреждания		
1.	Дневен център за деца с увреждания – гр.Гълъбово	АОС № 80/01.10.1998 г.
2.	Клуб на инвалида - гр.Гълъбово	АОС № 800/27.06.2005 г.
3.	Защитено жилище – с.Априлово	няма
Услуги за деца и младежи в риск		
1.	Детска млечна кухня – в ОДЗ “Радост”, гр.Гълъбово	АОС № 913/26.03.2007 г.

Образование

На територията на община Гълъбово функционират 5 общински училища от тях 3 основни училища, 1 средно общообразователно училище и 1 професионална гимназия.

№ по ред	Вид и описание на имота	Документ за собственост
1.	СУ “Васил Левски”	АОС № 81/01.10.1998 г.
2.	Г ОУ “Св.Паисий Хилендарски”	АОС № 168/30.12.1999 г.
3.	П ОУ “Христо Ботев”	АОС № 169/12.01.2000 г.
4.	ПГЕЕ гр.Гълъбово	АОС № 1992/27.06.2016 г.
5.	ОУ “Св.Св.Кирил и Методий” с.Обручище	АОС № 728/10.12.2004 г.

Детски градини и детски ясли

Сградния фонд в общинските детски градини, ясли и обслужващи звена е в относително добро състояние. Важен момент е подобряването на енергийната ефективност на сградите.

№ по ред	Вид и описание на имота	Документ за собственост
ДЕТСКИ ГРАДИНИ		
1.	ДГ "Радост"	АОС № 913/26.03.2007 г.
2.	ДГ "Наталия"	АОС № 79/01.10.1998 г.
3.	ДГ „Радост“ – с.Обручище	АОС № 467/28.04.2004 г.
4.	ДГ „Наталия“ - с.Главан	АОС № 189/27.07.2000 г.
5.	ДГ „Радост“ – с.Мъдрец	АОС №238/20.08.2001 г.
ДЕТСКИ ЯСЛИ		
1.	Детска ясла към ДГ "Радост"	АОС № 913/26.03.2007 г.

Култура

Дейностите в областта на културата се осъществяват от следните културни институции: Самодееен театър, Градска библиотека при ДК "Енергетик", Музейна етнографска сбирка, Художествена галерия и 10 читалища в общината.

№ по ред	Вид и описание на имота	Документ за собственост
	МУЗЕИ	
1.	Музейна етнографска сбирка	АОС № 1117/21.01.2011 г.
	КАРТИННИ ГАЛЕРИИ	
1.	Художествена галерия	АОС № 1117/21.01.2011 г.
	ДРУГИ	
1.	Градска библиотека при ДК "Енергетик"	АОС № 241/20.08.2001 г.

Настоящата стратегия има за цел да осигури един по-добър културно-развлекателен живот за гражданите на община Гълъбово. Реализирането на проект "Младежки комплекс", който включва кафе-аператив, зали за тихи игри, фитнес и др. е една добра възможност за осъществяване на целта. Комплекса разполага още с открита сцена за масови прояви, както е и възстановен парка с оформени алеи, озеленяване и паркинг за посетителите.

В процес на осъществяване е и проект "Сградна инфраструктура с прилежащи трибуни на градски стадион гр. Гълъбово", с който е изградена новопроектирана сградна инфраструктура с прилежащи трибуни на градския стадион "Христо Ботев" гр. Гълъбово. Общия брой на осигурени места на трибуните е 3000. Проекта е осъществен по Мярка 321 "Изграждане или подобряване на центрове за отдих, свободно време и спорт /спортни и младежки центрове и др./.

На 23.08.2019 г. се състоя „Първа копка“ по проект "Възстановяване и укрепване на стената на яз. "Хайдушко кладенче" и съоръженията към нея, находящ се в землището на община Гълъбово, с цел подобряване на нейното техническо и експлоатационно състояние, защита на техническа и социална инфраструктура, както и повишаване защитата на населението от наводнения", финансиран съгласно договор № BG16M1OP002-4.004-0002-C01 от 13.02.2019 г., сключен между община Гълъбово и Министерство на околната среда и водите. Проектът е по ОП „Околна среда“ на Община Гълъбово и е в размер на 998 963.00 лв.

Читалищна дейност

Читалищната дейност се осъществява чрез съществуващите на територията на общината 10 читалища. Дейността им е насочена предимно към информационно-библиотечно обслужване - книгозаемане и към културно-масова дейност, чрез формите на художествената самодейност. Повечето от тях имат нужда от обновяване и подобряване на енергийната им ефективност.

Предоставените на читалищата, имоти за ползване са показани в таблицата:

№	Описание на имота	Ползвател	Документ за собственост
1.	Сграда Читалище	Читалище “Просвета”, гр.Гълъбово	АОС № 165/10.12.1999 г.
2.	Сграда Читалище	Читалище “Н. Астаджов”, с.Априлово	АОС № 890/14.03.2006 г.
3.	Сграда Читалище	Читалище “Зора”, с.Мусачево	АОС № 286/06.01.2003 г.
4.	Сграда Читалище	Читалище “Мара Станева”, гр.Гълъбово, кв.“М.Станев“	АОС № 892/14.03.2006 г.
5.	Сграда Читалище	Читалище “Отец Паисий”, с.Обручище	АОС № 891/14.03.2006 г.
6.	Сграда Читалище	Читалище “Развитие”, с.Медникарово	АОС № 797/01.06.2005 г.
7.	Сграда Читалище	Читалище “Народно самообразование”, с.Искрица	АОС № 185/27.07.2000 г.
8.	Сграда Читалище	Читалище “Христо Ботев”, с.Мъдрец	АОС № 188/27.07.2000 г.
9.	Читалище I-ви ет. от сграда, построена през 1978 г.	Читалище “Г.С.Раковски”, с.Главан	АОС № 189/27.07.2000 г.
10	Читалище-I-ви ет. от сграда, построена през 1999 г.	Читалище “Отец Пайсии”, с.Помощник	АОС № 730/10.12.2004 г.

От анализа на публичната общинска собственост в Община Гълъбово могат да се направят следните изводи:

1. Притежава оптимизирана училищна мрежа, осигуряваща високо качество на образователния процес;

2. Материалната база в общинските детски градини и училища е в относително добро състояние с някои изключения. Важен момент е подобряването на енергийната ефективност на сградите;

3. Повишаване на културно-образователна и развлекателна дейност с изграждането на нови обекти за целта и в полза на населението;

4. С изграждането на Площадка за компостиране на разделно събирани биоотпадъци и други биоразградими отпадъци, както и сепарираща инсталация, община Гълъбово ще акумулира парични средства, които ще допринесат за подобряване състоянието на бюджета на общината;

5. Има добре развита техническа инфраструктура на територията на град Гълъбово, която е предпоставка за задоволяване на инвестиционните, административните и социално-битови потребности на населението и бизнеса;

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за община Гълъбово, при управлението на публичната общинска собственост:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> - наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението; - добро качество на образователния процес; - висока степен на застъпеност и разнообразие на предлаганите социални услуги; - висока степен на инвестиционна активност в областта на благоустройството и комуналното стопанство; 	<ul style="list-style-type: none"> - липса на канализация и пречиствателни съоръжения за отпадъчни води в населените места от общината; - слаб контрол и липса на съзнание за опазването на публичната общинска собственост

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<p>- наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините;</p> <p>- въвеждане на система за разделно събиране на битови отпадъци;</p> <p>- осигурен равен достъп на хората с увреждания до културни и социални услуги.</p>	<p>- наличие на бюрократични пречки и тромави административни процедури, произтичащи от действащото законодателство;</p> <p>- недостиг на средства за поддържане на общинската пътна мрежа;</p> <p>- ограничено предлагане на модерни съобщителни услуги на територията на селата;</p>

3.2. Анализ на структурата на частната общинска собственост

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер.

Структурата на частната общинска собственост по предназначение на имотите е следната:

1. Застроени нежилищни имоти
2. Жилищни имоти
3. Незастроени поземлени имоти
4. Ниви, изоставени ниви
5. Ниви, изоставени ниви и зел.градини
6. Други имоти

Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти.

Анализирайки състоянието на частната общинска собственост могат да се направят следните изводи:

1. Община Гълъбово разполага със свободни терени за жилищно строителство предимно на територията на селата, където техническата инфраструктура е в задоволително състояние.

2. Жилищните имоти и имотите с търговско предназначение в голямата си част са остарели и не се поддържат, а се използват максимално, при минимални разходи за ремонт и то предимно от новите наематели.

3. Със закриването на училищата в кметствата възниква необходимостта от средства за опазването им. Откриването на разпоредителна сделка с бившите училища, започва едва след получаване на положително становище и съгласие от Министъра на образованието, младежта и науката. Съгласно изискванията на чл.45, ал.2 от Закона за народната просвета, МОМН изискват наред с документи, които Общината прилага и мотивирани предложения и конкретни намерения за промяна предназначението на имотите, архитектурен проект на сградите – съществуващо положение и проект за промяна на предназначението на училищните сгради, което изисква допълнителен ресурс, който може да надхвърли стойността на обекта.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за община Гълъбово, при управлението на частната общинска собственост:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
--------------	--------------

<ul style="list-style-type: none"> - наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на селата, със сравнително добре изградена инфраструктура; - възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет. 	<ul style="list-style-type: none"> - неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; - използване на външни специалисти (архитекти, геолози, оценители и пр.), които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на актуването и разпореждането;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> - изработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП); 	<ul style="list-style-type: none"> - бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането убива инвестиционния интерес;

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

От направения анализ на структурата, основните характеристики, мерките, способите и начините за управлението на общинската собственост се извеждат основните цели, приоритети и дейности по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

С цел изпълнение на декларираната визия и въз основа на анализа на общинската собственост, са разработени следните принципи, цели и мерки за управлението ѝ:

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 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.4 /2/от ЗОС.

2. Основни цели

Въз основа на анализа на общинската собственост, са разработени следните специфични цели за управлението ѝ:

2.1. 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 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.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

2.3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително сграден фонд и обслужващи вещи.

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

2.4. 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.

Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната общинска собственост. Подобряване състоянието на общинската собственост в сферата на техническата, образователната, социалната и културната инфраструктури чрез разработване на проектни предложения за кандидатстване за безвъзмездна финансова помощ от фондове на ЕС и други национални и международни донорски организации. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем

2.5. 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.

2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

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

2.7. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, 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.

3. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

ПРИОРИТЕТ I: Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;

ПРИОРИТЕТ II: Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост;

ПРИОРИТЕТ III: Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по структурните фондове на европейския съюз;

ПРИОРИТЕТ IV: Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

4.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I: “Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост”

4.1.1. 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 за приходите на Община Гълъбово;

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

- 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.

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

- Учредяване на право на строеж срущу 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.

4.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- Организиране на публично - частно партньорство за реализация на проекти върху общински терени;

- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд.

4.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири

- Сключване на договори за управление на горите;

- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;

- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;

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

4.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. “Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”

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

- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на нови, там където е необходимо;

4.2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд

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

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

4.2.3. 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:

4.2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационна мрежа;

- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;

- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;

- Доразвиване на комуникационната инфраструктура.

4.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. “Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по структурните фондове на европейския съюз”

4.3.1. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма “Околна среда”, Приоритетна ос 1 “Подобряване и развитие на инфраструктурата за питейни и отпадни води”

- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и ПСОВ;
- Изграждане и реконструкция на водоснабдителни мрежи;
- Изграждане и реконструкция на основни водопроводи.

4.3.2. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма “Околна среда”, Приоритетна ос 2 “Подобряване и развитие на инфраструктурата за третиране на отпадъци”:

- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия /превенция, оползотворяване и крайно депониране/;
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита със стари депа за битови отпадъци.

4.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV. “Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост”:

4.4.1. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост

- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост.

4.4.2. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

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

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Гълъбово има съставени 3209 акта за общинска собственост, част от които след извършване на разпоредителни действия са отписани.

Структурата по вид и предназначение на имотите общинска собственост е следната:

1. Незастроени поземлени имоти
2. Застроени нежилищни имоти
 - сгради
 - части от сгради
3. Детски градини и ясли
4. Училища
5. Здравни заведения
6. Културни институции
7. Читалища
8. Спортни имоти
9. Сгради на кметства
10. Жилищни имоти
11. Язовири и микроязовири
12. Земеделски земи от общинския поземлен фонд
13. Гори и земи от общинския горски фонд

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 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на служителите от „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на

инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. 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. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. 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.

С влезлите в сила промени в закона за общинската собственост процедурата по отписване на държавни имоти, преминали в собственост на общините по закон, е значително улеснена. На общината е предоставена възможност за съставяне на акт за общинска собственост за конкретния имот, като препис от така съставения акт се изпраща в законоустановения срок на Областния управител, който отписва имота от актовете книги за държавна собственост. Прилагането на така приетата процедура в значителна степен ще улесни работата на общинска администрация по актуване на имоти.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост и които представляват инвестиционен интерес, са в промишлените зони и са били отредени в миналото за разширение на предприятия. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

От друга страна, продължава процедурата по възстановяване на собствеността на частни лица след съдебни решения. Възстановяването на подобни имоти в реални граници често става за сметка на общински незастроени имоти без реализирани мероприятия, което също затруднява тяхната идентификация и води до правни спорове.

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;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- продължаващи процедури по възстановяване на собственост на частни лица;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности

- 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 свързани с постигането на горепосочените 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 (ОГП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Начинът на ползване и видът на имотите е следният:

1. Вид на имотите

- сгради

- части от сгради

2. Начин на ползване:

- под наем

- право на ползване

- безвъзмездно ползване

- свободни

В част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие, Други дейности по образованието, РУ „Полиция” Гълъбово и др., които по закон не заплащат наеми.

С решения на Общински съвет Гълъбово е учредено безвъзмездно право на ползване върху части от недвижими имоти общинска собственост на сдружения и организации, осъществяващи дейност в обществена полза, за осъществяване на проекти, съфинансирани или подпомагани от Община Гълъбово с цел удовлетворяване на социални потребности на населението на общината, както и общински ръководства на политически партии отговарящи на условията и по определения в закона ред.

Към края на месец декември 2019 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти - ЧОС разпределени по предназначение са следните:

1. Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.

2. Клубни помещения

3. Помещения за лекарски кабинети

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

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване. Поради липса на средства в бюджетите на кметствата, много често не е възможно да бъдат полагани необходимите грижи за общинските сгради, което води до тяхното увехтяване и загуба на атрактивност.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

Нежилищните имоти – частна общинска собственост, който не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин на дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развият търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

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 поддръжка и опазване на собствеността;

- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;

- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане

Плюсове и възможности

- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

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 подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-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 ползване;

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Общината разполага с 23 сгради за нуждите на общинска администрация и за нуждите на детски градини и училища в общинския център и кметствата.

Със закриването на част от училищата в кметствата възниква необходимостта от средства за опазването им. Откриването на разпоредителна сделка с бившите училища, започва едва след получаване на положително становище и съгласие от Министъра на образованието, младежта и науката. Съгласно изискванията на чл.45, ал.2 от Закона за народната просвета, МОМН изискват наред с документи, които Общината прилага и мотивирани предложения и конкретни намерения за промяна предназначението на имотите, архитектурен проект на сградите – съществуващо положение и проект за промяна на предназначението на училищните сгради, което изисква допълнителен ресурс, който може да надхвърли стойността на обекта.

Сградния фонд в общинските детски градини, ясли и обслужващи звена е в относително добро състояние. Не добро е състоянието на сградите на групите и детските градини в кметствата. Важен момент е подобряването на енергийната ефективност на сградите.

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 поддръжка и опазване на собствеността;
- проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Плюсове и възможности

- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

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 подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете 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 ползване;

- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Основните принципи за управление на жилищните имоти. Съгласно тях следва:

- продажбите да се извършват само на вложители по ЗУЖВГМЖСВ и на нуждаещите се граждани настанени в тях;

- с амортизирания жилищен фонд да се извършват разпоредителни сделки чрез публични търгове на общо основание;

Към края на месец декември 2019 г. жилищния фонд на Община Гълъбово се състои от 37 апартамента и 1 къща, от които:

С Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета с решение № 618/20.09.2011г., изм. и доп. с реш.№ 306/30.05.2017г., на Общински съвет Гълъбово е установена наемната цена на кв.м. полезна площ - 0,50 лв. за къщи и апартаменти в първа зона на града; 0,45 лв. за къщи и апартаменти във втора зона на града; 0,35 лв. за населените места в общината; 0,30 лв. за семейства с три и повече деца и лица с намалена трудоспособност на 50%.

Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;

- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване;

- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- продажба на амортизирани жилища;

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен публичен търг;

- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците.

5. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ на Община Гълъбово са възстановени земеделски земи публична и частна общинска собственост във всички землища на територията ѝ. Процентът обработваеми земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи право на собственост върху земеделски земи, останали след възстановяване на 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 и за същите е започната процедура по съставяне на актове за общинска собственост.

С решение № 535/31.03.2011 г., изм. с Решение №544/10.05.2011г., изм. с Решение №566/28.06.2011г. на Общински съвет Гълъбово е приета Наредба за стопанисване и управление на земеделските земи от общински поземлен фонд. С нея са определени основни принципи за управление и разпореждане със земеделските земи от общинския поземлен фонд.

Публичната общинска собственост при земеделските земи като начин на трайно ползване включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Съгласно Закона за допитване до народа, пасищата и мерите в Община Гълъбово се предоставят ежегодно на земеделски производители или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Частна общинска собственост при земеделските земи като начин на трайно ползване включва:

- ниви
- изоставине ниви
- храсти
- ливади
- други площи (мочурища, водостопански съоръжения и др.)

Община Гълъбово осъществява дейности по управлението на тези имоти чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на Общината.

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

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

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

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 землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Гълъбово с протоколно решение № 1/07.07.2010 г., одобрено със Заповед № 118/09.07.2010 г. на Областна дирекция "Земеделие" гр. Стара Загора. С последните промени в ЗСПЗЗ се предполага, че ограничителният режим върху земите ще отпадне през 2020г., като това дава възможност за тяхното управление и разпореждане. За по-голяма част от тези имоти все още не са съставени актове за общинска собственост. Те служат за обезщетяване на собственици, в изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Община Гълъбово предвижда възможност за дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането на земите в добро екологично и земеделско състояние, както и ще осигури редовни приходи в общинския бюджет.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и лицензирани оценители, както и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мери и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,

- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;

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;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- 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 извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти за оптимизиране на управлението на поземления фонд;

6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община Гълъбово за имоти публична и частна общинска собственост е 1 302.995 дка.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен
- иглолистни - черен бор.

Община Гълъбово, като собственик на горски територии, упражнява правото си на собственост върху тях по начин, който не влошава състоянието им и не причинява вреда на други собственици или на обществото.

За прилагане на новия Закон за горите предстои приемане на нова поднормативна уредба по отношение управлението на горски територии общинска собственост.

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;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции или обособяване на общинско предприятие за управление и поддържане на общинските гори.

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други 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 изследва възможността да се предостави на общинско предприятие основните задачи по управление, стопанисване и контрол на общинския горски фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Гълъбово за управление на горския фонд.

V. ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДОСТАВИ ЗА ПОЛЗВАНЕ, СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА КОНЦЕСИИТЕ.

Съгласно чл.45, ал.2 от Закона за концесиите и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията, приета с ПМС №83 от 22.05.2018г. (обн., ДВ бр.44 от 29.05.2018г.) е създаден План за действие на общинските концесии за период 2018-2020 г.

VI. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от Община Гълъбово на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти - социални жилища

- за реализиране на социалната политика на общината за настаняване на нуждаещи се граждани.

2. Обществено обслужващи площи

- Благоустрояване и озеленяване на междублоковите пространства, изграждане на детски съоръжения, включване в зелената система на града.

- Разширяване на съществуващите гробищни паркове.

- Изграждане на търговски и обществено обслужващи обекти в новостроящи се сгради.

- Други, определени в ежегодните програми за управление на общинската собственост

3. Способи за придобиване на общински имоти:

Общината може да придобие новите имоти чрез:

- ново строителство;

- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;

- закупуване;

- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;

- реализиране на публично частни партньорства в областта на строителната концесия;

- други способности позволени от закона

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2019-2023 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за мандата 2019-2023 г.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 35/28.01.2020 г. на Общински съвет – Гълъбово.

СВЕТЛА БОЯНЧЕВА

Председател на Общински съвет Гълъбово