

ОБЩИНА КАРНОБАТ



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Приета с Решение № 3.26.I / 21.12.2023 г. на Общински съвет – Карнобат

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Карнобат е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинска собственост (ЗОС) и чл.2, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, за срока на мандата на общинския съвет: 2023-2027 год. Настоящата Стратегия продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия 2019-2023 г. Тя определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

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

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и на общинската администрация относно развитието на общинската собственост: придобиване, управление и разпореждане.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост са основа за разработването на годишните програми по чл.8, ал.9 от ЗОС, водещи до по-голяма публичност, прозрачност и последователност в дейността на общинския съвет и общинската администрация, до намаляване на възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените намерения предизвикат по-широк обществен интерес, съответно повече състезателност и постигане на по-високи резултати - приходи от управлението/разпореждането с имоти – общинска собственост.

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

- по чл.8, ал.2 от ЗОС – Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, приета с Решение № 379/29.06.2018 г. на Общински съвет – Карнобат; изменена и допълнена с Решение № 298.I/31.03.2022 г. ;
- по чл.45а от ЗОС – Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 511/29.08.2019 г. на Общински съвет – Карнобат; изменена и допълнена с Решение № 299.I/31.03.2022 г.;
- по чл.51а, ал.4 от ЗОС – Наредба за реда и условията за упражняване на правата върху общинската част от капитала на търговските дружества, приета с Решение № 111/21.09.2000 г. от Общински съвет-Карнобат, изменена с Решение №74/22.05.2008 г.; допълнена с Решение № 232/29.07.2009 г.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

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

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии – общинска собственост, не могат да се придобиват по давност. Имотите и вещите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имотите – публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Собствеността върху имоти - публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

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

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с актове за общинска собственост. Актовете за общинска собственост са официални документи, съставени от длъжностни лица по ред и форма, определени в закона. 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.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

За всеки общински имот се съставя досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което се прилага копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в *Наредба № 8/17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот – общинска собственост и на регистрите, предвидени в закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им.* След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатиранни в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са публични и всяко заинтересовано лице има право на свободен достъп до данните в тях, при условията и реда, определени в чл.108 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, освен ако данните не представляват класифицирана информация по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация.

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

1. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

Основните цели на Община Карнобат, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост са:

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, запазвайки собствеността върху имотите-общинска собственост, за осигуряването на по-добра жизнена среда и условия за бизнес, спорт, култура;
- Гарантиране на ефективно управление на общинската собственост и оптималното ѝ използване, за получаване на максимални собствени приходи.

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

- Законосъобразност – Общински съвет-Карнобат, Кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, в съответствие със законовите и подзаконовни нормативни актове;
- Целесъобразност – решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се вземат по целесъобразност, в съответствие с целите и приоритетите на настоящата Стратегия;
- Публичност и прозрачност – открити и достъпни, отворени за всички публично обявени процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.**

- Състезателност при управлението и разпореждането – след провеждането на публични търгове или публично оповестени конкурси, по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат;
- Гарантиране на обществения интерес - имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в община Карнобат, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Използват се съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

3.ПРИОРИТЕТИ

- Подготовка и реализация на проекти, за модернизация или изграждането на обекти – общинска собственост (в инфраструктурата, образованието, екологията, спорта, отдиха и др.), използвайки възможностите за финансиране със средства по Плана за възстановяване и устойчивост и по оперативните програми;
- Разработване на проекти на годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, с описание на имотите за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, за предоставяне под наем, за възлагане чрез концесия и др. за съответната година;
- Подкрепа на местния бизнес и неправителствен сектор, чрез предоставяне на бързи и качествени услуги, своевременно изготвяне на предложения до общинския съвет при проявен интерес за наемане/закупуване на имоти – общинска собственост;
- Осигуряване стопанисването и поддръжката на имоти – общинска собственост, чрез предоставянето им под наем или възлагане на концесия;
- Гарантиране на обществения интерес, чрез оптимално използване на общинската собственост: повече собствени приходи от сделки, свързани с управлението на имотите и постигането на устойчиви резултати, запазвайки собствеността върху имотите;
- Осигуряване на публичност и прозрачност при процедурите за управлението и разпореждането с общинската собственост, за постигане на по-добри финансови резултати и за максимална защита интересите на общината и населението ѝ;
- Идентифициране и актуване на общински имоти, за които не са съставени актове за общинска собственост.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТИТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПРЕЗ МАНДАТ 2019-2023 Г.

4.1. Дейности по управление:

В резултат на оптималното, ефективно използване потенциала на имотите, приходите от наем на имоти-общинска собственост, формират голяма част от постъпленията от местни приходи в общината.

В таблицата по-долу са отразени резултатите от управлението на имотите-общинска собственост, отдадени под наем или аренда: броя на действащите през

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.**

съответните периоди договори и получените приходи. В таблицата не са отразени приходите от управлението на общинския горски фонд, от общински концесии, от други дейности и услуги, свързани с имоти - общинска собственост.

	Брой действащи договори		Приходи, лв	
	наем имущество	наем земя	наем имущество	наем земя
2020 г.	180	343	387 100	1 265 381
2021 г.	175	323	370 546	1 337 848
2022 г.	208	322	440 930	1 672 611
I-X 2023 г.	198	297	270 239	868 098

4.2. Дейности по разпореждане с имоти – общинска собственост:

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

Политиката ни по отношение на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост през настоящият мандат 2023-2027 г. е продължение на тази от предходния мандатен период, а именно: недопускане декапитализацията на общината /ограничен брой сделки по продажба на общинско имущество/.

	Брой възмездни разпоредителни сделки							Приходи, лв.		
	ПИ, сгради, чрез Търг или конкурс	чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС	чл.35 ал.3 от ЗОС	по ПНИ, §4к, чрез търг	вещни права			ДМА	земя	НДА
					про кар ване	стро еж	пол зва не			
2020 г.	5	6	7	8	8	0	4	0	127 986	8 300
2021 г.	24	13	2	0	24	1	2	0	626 478	19 632
2022 г.	17	21	3	2	3	1	0	41 541	512 005	20 688
I-X 2023 г.	12	3	2	0	3	0	3	0	1 702 693	5 920

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

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

С влизането в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. и съставянето на първия акт за общинска собственост през 1997 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост. Към настоящия момент този процес все още не е приключил. За периода до 01.11.2023 г. са съставени общо 10392 акта за общинска собственост, като част от тях са отписани от актовете книги за общинска собственост, поради наличието на основания, посочени в Закона за общинската собственост: след извършване на разпоредителни действия, неправилно актувани, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно, поради влизането в сила през 2018 г. на кадастралните карти за неурбанизираните територии за землищата от общината и др.

Към 01.11.2023 г. имаме 5765 действащи актове за общинска собственост, като разпределението им по населени места и предназначение на имотите, е посочено в следващата таблица:

	незастр УПИ	Застроени УПИ							сгр./ част от сгр.	земи ОПФ	земи ОГФ	водни обекти вкл. ВиК	ОБЩО
		кмет- ства	ч- ща	у- ща	дет. град.	здра- вни; соци- ални	с др. общ. сгр.	с част- ни сгр.					
с.Аспарухово	3	1	1					3		108	3	9	128
с.Венец	16	1			1	1	1	6	2	129	14	5	176
с.Глумче	2	1					1			38			42
с.Деветак	24	1	1				2	2		174	26	7	237
с.Деветинци	22	1					2			57		2	84
с.Детелина	3	1				1		14	1	84	4	3	111
с.Добриново	2	1	1				1	1		123	1	7	137
с.Драганци	4	1					1	5		70	13	3	97
с.Драгово		1		1					1	88	3	3	97
с.Екз.Антимово	9	1	1	2	1	1	1	2	1	129	5	25	178
с.Железник	15	1		1				2		105	8	6	137
с.Житосвят	43	1	1					2		94	1	8	150
с.Зимен	8	1	1	1						153	6	9	179
с.Искра	28	1		1		1		6	1	175	4	26	243
гр.Карнобат	503	3	1	7	5	8	24	502	45	473	8	21	1600
с.Кликач	2	1		1	1			8	1	54	4	5	77
с.Козаре	5	1					2			51	9	6	74
с.Кр.градище	9	1	1		1		1	2		146	12	9	182
с.Крушово	8	1	1			1		1		178	2	7	199
с.Мъдрино	7	1					2	1	2	56		4	73
с.Невестино	10	1		1			3	3	2	88	7	5	120
с.Огнен	13	1				1	2	9	1	167	4	12	210
с.Раклица	6	1						2		130	11	8	158
с.Сан Стефано	14	1					2	1		115	3	6	142
с.Сигмен	36	1			1		2	5	3	94		2	144
с.Смолник	3	1	1				1			64	7	7	84
с.Соколово	3	1		1		1	2	1	1	91	3	10	114
с.Сърнево	7	1	1						2	83	5	10	109
с.Хаджиите	13			1			2	1	1	135	4	9	166
с.Церковски	16	1	1					4	1	137	2	8	170
с.Черково	3	1	1	1			2	2		128		9	147

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

За незастроените имоти-общинска собственост има съставени общо 837 акта за общинска собственост, от които 503 бр. са за имоти в гр.Карнобат.

За незастроените имоти в гр.Карнобат е важно да отбележим, че 132 бр.от тях са имоти по §4к от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, по Плановете за новообразуваните имоти в местностите Дренака, Тасладжа и Чиксальма. Друга част от незастроените със сгради терени са публична общинска собственост – отредени за улици, площади, озеленяване, което изключва възможностите за разпореждане с тях. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- идентифициране и актуване на свободни общински терени, за увеличаване на общинската собственост и максимално използване потенциала на имотите;
- разпореждане с имоти/части от имоти, отредени за жилищно строителство или имоти с инвестиционен потенциал;
- реализиране на проекти върху общински терени и придобиване на построеното или част от него в полза на общината;
- разработване и реализиране на проекти по Плана за възстановяване и устойчивост и по европейски или национални програми.

2. ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

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

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

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

- с читалища;

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

Тези имоти са публична общинска собственост, включително и заетите със сгради на бивши училища и детски градини, които отдавна са закрити и сградния фонд е в лошо състояние. Неизползваните такива сгради се рушат и част от тях подлежат на премахване, поради нарушена конструктивна сигурност.

През 2009 г., с промяна в Закона за устройство на територията /ЗУТ/, промяната на предназначението на обектите на образованието, науката, здравеопазването и културата и на урегулираните поземлени имоти, отредени за такива обекти, може да се извършва само след писмено съгласие на съответния министър. Във връзка с разпоредбите на закона, закритите училища и детски градини, на които не е било променено предназначението до влизане в сила изменението на ЗУТ, могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки само след съгласие на съответния министър.

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

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

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжката, опазването или премахването им;
- наличие на имоти – общинска собственост, в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- слаб интерес за закупуване на имотите: дворни места, в които са построени частни сгради и имоти със сгради-общинска собственост /на закрити училища и детски градини, извън гр.Карнобат/;

Плюсове и възможности

- сградния фонд с публичен характер на собствеността /административни сгради, училища, детски градини, социални заведения/ са обновени, с изпълнени мерки за енергийна ефективност;
- възможност за реализиране на сделки за отдаване под наем на сгради/помещения, които не са необходими за нуждите на общината;
- възможност за продажба на имоти, на собствениците на построените в тях жилищни сгради по реда на чл.35 ал.3 от Закона за общинската собственост;
- възможност за проява на инвестиционен интерес към застроените нежилищни имоти извън общинския център, което ще допринесе както

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

до увеличаване на собствените приходи на общината, така и до осигуряване на последващи инвестиции и трудова заетост;

- възможност за прекратяване на съсобственост чрез делба или продажба частта на общината;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- изготвяне на технически паспорти на сградите – общинска собственост;
- идентифициране и актуване на общински имоти с отстъпено/признато право на строеж на жилищни сгради;
- използване потенциала на имотите, за по-високи приходи в общинския бюджет.

3.ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общинските жилища са определени с приетата от Общински съвет-Карнобат Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 511 от 29.08.2019 г., изм. и доп. с Решение № 299.І/31.03.2022 г.

Към 01.11.2023 год. Община Карнобат разполага с 25 жилищни имота – апартаменти в гр.Карнобат.

Вазпределението на общинските жилища, според предназначението им е:

- ✓ резервни жилища – 1 бр.;
- ✓ ведомствени жилища – 2 бр.;
- ✓ за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 22 бр.

Половината от общинския жилищен фонд /12 апартамента на бул.Москва и един – на ул.Девети септември/ е основно обновен със средства от фондовете на Европейския съюз или от държавния бюджет, по програмите за повишаване на енергийната ефективност в жилищния сектор. Останалите 12 апартамента са разположени в жилищни блокове, в които има регистрирани сдружения на собствениците, регистрирани по реда на Закона за управление на етажната собственост. Част от тези Сдружения на собствениците кандидатстваха за финансиране по обявената Процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – етап І“ на Националния план за възстановяване и устойчивост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- малък брой жилища, за настаняване на картотекираните лица;
- недостатъчен брой резервни жилищата, за настаняване на хора, изпаднали във внезапни кризисни ситуации, като напр.пострадали от природни стихийни бедствия и аварии;
- липса на нов жилищен фонд, за осъществяване на социалните функции на общината;
- за част от жилищата не са реализирани мерки за повишаване на енергийната ефективност;
- необходимост от средства за вътрешен ремонт на жилищния фонд.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Плюсове и възможности

- възможност за саниране на останалите общински жилища;
- използване на законовата възможност за учредяване право на строеж върху имоти – общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища за строеж на жилищни сгради на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица;
- възможност за придобиване на нови жилищни имоти, включително чрез реализиране на проекти върху незастроени терени: предоставяне права на потенциални инвеститори за реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построеното или част от него в полза на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

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

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

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

Съгласно §12 от Заключителните разпоредби към ЗИД на Закона за подпомагане на земеделските производители (ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 4.12.2020 г., изм. и доп., бр. 23 от 2021 г., в сила от 1.09.2021 г.), земите по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, в срок 5 години, считано от 23 декември 2020 г., се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ, т.е. за:

- установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;
- обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена,

както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура; създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии; изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи; инвестиционни проекти; енергийни обекти.

В този срок – до 23.12.2025 г., земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки.

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Ежегодно, с решение на общинския съвет, по реда на чл.24а, ал.7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се определят маломерни имоти, които се отдават под наем за срок от една година без търг или конкурс. През 2023 год. от определени 277 бр. маломерни имоти с обща площ 343.536 дка, са отдадени под наем 29 имота с обща площ 29.878 дка.

Броят на актовете за общинска собственост за земите от общински поземлен фонд е 3717, от които за обработваеми земи (ниви, лозя и овощни насаждения) – 1130 бр., общо за 20 хил. дка, за имоти – пасища и ливади – 2290 бр., общо за 90 хил.дка и за други видове имоти – 297 бр., разпределени по землища, както следва:

Землище	обработваеми земи		Пасища и ливади		Друг вид имоти , ОПФ (бр.)
	Брой имоти	Площ (дка)	Брой имоти	Площ (дка)	
с.Аспарухово	55	698.176	52	2474.579	1
с.Венец	43	346.515	76	2755.399	10
с.Глумче	7	143.236	25	1476.451	6
с.Деветак	80	1096.782	92	6330.029	2
с.Деветинци	24	1188.700	32	1278.472	1
с.Детелина	60	201.694	23	1053.556	1
с.Добриново	13	656.623	107	3470.457	3
с.Драганци	6	62.906	57	1947.883	7
с.Драгово	38	1292.758	48	2596.317	2
с.Екз.Антимово	22	1028.315	103	5181.805	4
с.Железник	50	323.915	49	2846.311	6
с.Житосвят	21	1347.430	69	1935.726	4
с.Зимен	62	1395.341	58	2322.138	33
с.Искра	19	205.215	152	1899.440	4
гр.Карнобат	76	2647.910	339	17993.874	58
с.Кликач	19	447.119	29	2383.555	6
с.Козаре	10	71.079	39	1198.223	2
с.Кр.градище	80	395.154	60	2423.117	6
с.Крушово	109	1207.283	68	1129.493	1
с.Мъдрино	22	839.557	30	2071.178	4
с.Невестино	15	142.810	51	2171.165	22
с.Огнен	30	722.356	129	3583.372	8
с.Раклица	0	0.000	96	1265.173	34
с.Сан Стефано	66	1023.829	43	686.257	6
с.Сигмен	25	211.603	68	4149.156	1
с.Смолник	12	33.027	49	1141.968	3
с.Соколово	31	221.026	32	835.794	28
с.Сърнево	31	199.130	49	1576.696	3
с.Хаджиите	33	656.504	94	4538.924	8
с.Церковски	34	713.360	96	3502.503	7
с.Черково	37	487.607	75	1360.671	16

4.1. Обработваеми земи от общински поземлен фонд

За обработваемите земи от общинския поземлен фонд към 01.11.2023 г. има действащи договори, както следва:

- по договори за аренда – 74 бр.имоти с обща площ 6210,740 дка;
- по договори за наем – 666 бр.имоти с обща площ 9994,348 дка;
- предоставени за безвъзмездно ползване на читалищата – 20 имота с обща площ 804,873 дка.

За 376 от имотите, с обща площ 2997 дка няма сключени договори, като голяма част от имотите (248 бр.) са маломерните имоти по чл.19 от ЗСПЗЗ, с площ до 3 дка.

В част от землищата – с.Глумче, с.Мъдрино, с.Сигмен, с.Смолник и с.Черково, са договорирани всички обработваеми земи. В други землища – с.Искра, с.Житосвят, с.Сърнево, с.Деветак и с.Зимен са договорирани до 40 % от обработваемите земи. Причините за наличието на недоговорирани обработваеми земеделски земи са:

- малки и разпокъсани имоти, не попадащи в масивите за ползване на земеделските земи;
- част от тях са с начин на трайно ползване „лозе“ и са заети със стари, неизкоренени лозови насаждения;
- част от тях са дворни места, с жилищни сгради, изключени от регулационните граници на населените места по реда на ПМС 216/1961 г;
- независимо, че са отредени за „ниви“, земите са негодни за обработка – наводняващи се или заскалени терени.

4.2. Пасища и ливади

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

Към 01.11.2023 год. са сключени договори за 61126 дка пасища и ливади или 68 % от площите на имотите с начин на трайно ползване „пасище“ и „ливада“.

Като относителен дял към общата площ на пасищата в съответното землище, най-много са отдадените пасища и ливади в с.Глумче и с.Мъдрино – по 98 %. С най-малък относителен дял към общата площ на пасищата в съответното землище са отдадените площи в с. Черково – 8 % и с.Раклица – 35 %.

Причините за наличието на недоговорирани пасища и ливади са:

- наличие на множество имоти с малки размери, дори под 1 дка;
- имотите са извън специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“;
- не могат да бъдат включени в специализирания слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 26 март 2018 г. – наличие на скални участъци; дерета, неотразени в КВС (а сега и в КККР); оголени терени и др.;
- нежелание за наемането им, поради това че са разорани;
- обрасли с дървесна растителност, придобили характеристиките на гора, по смисъла на Закона за горите;
- покрай линейни обекти - полски пътища или пътища от четвъртокласната пътна мрежа, покрай дерета, поради което е невъзможно използването им от животновъдите. Има пасища с площ 20 дка, с ширина не повече от 5-6 м.

4.3. Друг вид имоти в земеделски земи

Имотите, посочени по-горе в таблицата като такива, са актувани като общинска собственост, с начин на трайно ползване: гробище, сметище, мочурище, полски път, дере, гори и храсти в земеделски земи, изоставено трайно насаждение и др. Изведени са като отделен вид имоти, защото броят им – 297 бр. не е малък, но при тях възможностите за отдаване под наем/разпореждане са ограничени.

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

Рискове и слаби страни

- промени в нормативната уредба;
- непроменени подзаконови нормативни документи, водещи до неясноти и различни практики по прилагането на закона;
- липса на общинска наредба за земеделските земи, с регламентиране на санкции при своеволно променяне на начина на трайно ползване на имотите;
- възможни несъответствия в границите на поземлените имоти между урбанизирана и неурбанизирана територия, при обединяване на данните в КKKP;
- малки и разпокъсани имоти, не попадащи в масивите за ползване;
- намаляване размера на земите от общинския поземлан фонд, вследствие от предявяване на материално право за собственост относно имоти по чл.19 от ЗСПЗЗ;
- преобразуване на част от общинския поземлен фонд в горски територии.

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

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

5.ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

С Решение на Общински съвет-Карнобат от 29.06.2023 г. беше дадено съгласие за изработване на Горскостопански план на Община Карнобат, съобразно Закона за горите и Наредба № 18/07.10.2015 г. за инвентаризация и планиране в горските територии. В изпълнение на решението на общинския съвет, беше проведена процедура по Закона за обществените поръчки и през месец наемри е сключен договор с изпълнител.

Съгласно стария Горскостопански план, в резултат на извършената през 2012 год. инвентаризация на горите, площта на общинските гори от 6792.0 ха, е нарастнала до 7893.4 ха. Разликата се дължи изцяло на новоустроените самозалесени земеделски площи, главно церово-ясенови насаждения, настанили се предимно по деретата. За тези 1101 ха земеделски земи, придобили характеристиките на гора по смисъла на Закона за горите не е провеждана процедура по Закона за горите и не е издавана заповед на министъра на земеделието и храните, с цел промяна на предназначението им в горска територия, поради което към настоящият момент те са част от общинския поземлен фонд.

Разпределението на общата площ на горските територии-общинска собственост, според вида на земите е:

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

През 2024 год. изтича срока на договора между Община Карнобат и Държавно горско стопанство-Карнобат за управление, ползване, стопанисване и охрана на горите от общински горски фонд. Съгласно чл.181 от Закона за горите, изборът на формата на управление на горските територии-общинска собственост се определя с решение на общинския съвет и може да се осъществява:

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане;
- недостатъчен административен потенциал за управление и контрол по стопанисването на горския фонд;
- намаляване на приходите от управлението на горския фонд;
- изпълнение на дейностите, предвидени в горскостопанския план, не само по отношение на сечите в горите, но и тези за предвиденото залесяване.

**СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КАРНОБАТ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.**

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд: от обработваемите земи в общинския горски фонд, чрез отдаването им под наем или аренда;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване;
- възможност за увеличаване на горския фонд, чрез промяна на вида на територията, когато имотите са придобили характеристика на гора.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

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

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

За решаване на проблемите с терена на стария пазар в гр.Карнобат, бул.Москва, за който е отреден УПИ I от кв.10 по плана на гр.Карнобат, целият с площ 4060 кв.м. е необходимо прекратяването на съсобствеността на общината с частните собственици, чрез закупуване на притежаваните от тях имоти – част от урегулирания имот, отреден за парк:

- имот 4220 с площ 552 кв.м./в южната част на УПИ/;
- имот 4226 с площ 507 кв.м./в северната част на УПИ/.

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Карнобат за периода 2023-2027 година е разработена от общинската администрация. Тя е отворен документ и може да бъде променяна или допълвана с нови цели и задачи.