

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.



*Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община
Казанлък за периода 2024 – 2027 г.*

Стр. 1 от 17

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Съществена част от приходите в общинския бюджет се формират от разпоредителни сделки с общинска собственост. Показател за ефективност на местната власт е намирането на баланса между желанието за увеличаване на обема на приходите в общинския бюджет и запазването на балансовата стойност на активите на общината, или т.нар. общинска собственост. 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. Общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие. В качеството си на ресурс за формиране на приходи, общинската собственост трябва да бъде управлявана по начин, който гарантира ежегоден паричен поток от средства в общинския бюджет, без достигане на критични нива на изчерпване и при елиминиране на рискове, произтичащи от влягането на оперативни средства за опазване и поддържане.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Казанлък е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, обхваща периода на мандат 2024 – 2027 година и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, отнасящи се до общинската собственост, то е и функция от приоритетите за управление на местната власт. Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публично обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще гарантират последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет и ще намалят възможностите за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

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;

*Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община
Казанлък за периода 2024 – 2027 г.*

10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Това право е прокламирано в основния закон на страната: Конституцията на Република България от 1991 г., която за пръв път е разделила общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба №15 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет - Казанлък.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон;

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- паркове, градини, спортни и детски площадки и др. от обществено значение;
- 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;
- общински гори;
- пасища, мери.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички други имоти и вещи на общината, включително и плодовете от имотите и вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се придобиват по давност, да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Съгласно Чл. 7, ал. 4 от ЗОС собствеността върху имоти - публична общинска собственост не подлежи на възстановяване.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- незастроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- застроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински нежилищни сгради и части от сгради;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;

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

- продажба
- замяна
- дарение
- делба
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- апортиране в капитала на търговски дружества
- по друг начин, определен в закон

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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

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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват и предмет на стратегията.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година.

Предмет на стратегията са:

- целите;
- принципите;
- приоритетите на придобиване на общинска собственост;
- методите и похватите за управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията, не могат да се извършват разпоредителни действия.

2. Структура на стратегията:

Стратегията включва: - 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;
- Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

3. Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане;
- Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост;

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

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.
- Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:
- Имоти-частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- Имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.
- Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:
 - имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури;
- Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:
 - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;
 - имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
 - имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
 - имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

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

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост *Законосъобразност*

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

Приоритетност на обществения интерес

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

От гледна точка на изискванията на този принцип решенията в разглежданата област се вземат при преимуществено отчитане на цялостния обществен интерес, като се наблюдава максимална степен на стремеж да не се влияе от външни и групови интереси.

Публичност

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

Чрез широкото оповестяване на приетите от Общински съвет и Кмета на Общината управленски решения се осигурява възможност за информираността на възможно най-голям кръг граждани.

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.

Равнопоставеност на различните видове собственост

При спазването на този принцип се търси такова съчетаване на интересите на различните видове собственост, при което да се максимизира ефекта от ползването на всеки вид собственост.

Съобразяване със същността и функциите на двата вида общинска собственост – публична и частна.

В процеса на спазване на този принцип, при изгубване на характерните за съответния вид собственост, изисквания и предпоставки за неговото реално предназначение, своевременно да се взимат решения за преобразуване от един вид собственост в друг, което е условие за максимизиране на ефекта от тяхното използване.

Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин, определен в Наредба № 15 на Общински съвет - Казанлък за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета в изпълнение на чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

Спазвайки този принцип чрез обявленията в централни и местни вестници се осигурява възможност най-широк кръг от граждани да участват при равни условия в организирани от Общината процедури за управление и/или разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

Възмездност на ползването на общинската собственост

Обектите, общинска собственост да генерират и да увеличават възможностите на общинския бюджет. Като резултат от спазването на този принцип е увеличаване настойчивостта при събиране на наемите и таксите от ползването на общинско имущество и да го превърнат в надежден приходоизточник.

Социална съпричастност

Спазването на принципа изисква от Общински съвет и Кмета на Общината да съдействат за подпомагането на юридически лица с нестопанска цел, извършващи дейности от обществена полза и граждански организации чрез предоставяне на право да ползват обекти общинска собственост при облекчени условия.

Прилагането на горната съвкупност от принципи е базова предпоставка за прозрачност и публичност при управлението на имотите – публична общинска собственост и управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост.

Етапи на управлението на общинската собственост като процес:

- Формулиране на политика за развитие на общината. Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

- Финансови аспекти на управлението на общинската собственост. Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предполага избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод.

Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

2. Основни цели

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, 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, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ на 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. Привеждане на общинската инфраструктура на нивото на нуждите и изискванията на населението във всички населени места и постигането на европейските стандарти в това отношение

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.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Казанлък към 01.12.2023 г. има съставени 6 694 актове за общинска собственост, от които 5 453 са за частна общинска собственост и 1 241 за публична общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

№ по ред	Вид на имота
1.	Незастроени поземлени имоти в т.ч.продадени
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради
3.	Детски градини и ясли
4.	Училища
5.	Здравни заведения
6.	Културни институти
7.	Читалища
8.	Спортни имоти
9.	Сгради на кметства
10.	Жилищни имоти
11.	Микроязовири
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд
13.	Гори и земи от общинския горски фонд
14.	Паркове и гробищни паркове

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 Отдел „Икономика по управление на собствеността“. Проучване и актуване на имоти се е извършва предимно при наличие на инициатива за управление или разпореждане с конкретен терен или сграда. Цел в работата на отдела е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден.

1. Незастроени терени

Трудности с управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените терени. Наложително е задълбочено изследване на собствеността на незастроените терени, предвид преписките за възстановяване на реституираните имоти по кадастралната карта.

Голяма част от незастроените имоти са обременени с комуникации или са в съсобственост с трети лица. Задължително е изследването на подземните комуникации.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Не приключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- Недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

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 нови инвестиции;
- Максимално развитие потенциала на всеки имот.

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община Казанлък за периода 2024 – 2027 г.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени чрез конкретно планиране на дейността за всяка календарна година;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се подобри качеството на кадровия и административен потенциал.

2. Застроени нежилищни имоти

Застроените нежилищни имоти са сгради, части от сгради и гаражи. Видът и начинът на ползване на застроените нежилищни сгради, общинска собственост:

- сгради
- части от сгради
- гаражи

В община Казанлък са отдадени под наем 132 бр. сгради и части от тях, 38 бр. са предоставени за безвъзмездно управление. Свободните към края на 2023 г. помещения, които биха представлявали интерес са 39 броя. Общината не разполага с много и атрактивни обекти в централната градска част, където търсенето за офиси и магазини е най-голямо и наемите най-високи. Наблюдава се тенденцията атрактивни да бъдат помещенията с голяма площ и такива, които отговарят за производствени нужди.

3. Действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 132 и са посочени по предназначение:

- Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.
- Лекари, зъболекари
- Гаражи

4. Учредено безвъзмездно право на ползване

- Клубни помещения /сдружения с нестопанска цел и политически партии

5. Предоставени за безвъзмездно управление

Имоти и вещи - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури след Решение на Общински съвет – Казанлък.

Действащите договори към м. ноември 2023 г. за отдадени под наем общински павилиони и общински терени – публична общинска собственост за поставяне на временно-преместваеми съоръжения, разпределени по предназначение са 118 броя.

През 2023 г. са предоставени терени – общинска собственост за извършване на търговска дейност /открита площ-към заведения, магазини и др./ с обща площ 2042,50 кв.м. и постъпилите приходи от такси към 30.11.2023 г. са в размер на 144 963,00 лв.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти-общинска собственост, общински павилиони и отдаване под наем на терени за поставяне на временни преместваеми съоръжения са в размер на около 141 636 лв. на година.

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;
- наличие на имоти– общинска собственост, за които липсва интерес за наемане и ползване;
- Намаляване приходите от отдаване под наем.

Плюсове и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;
- Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;
- Осигуряване на средства по европейски проекти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- Извършване на сделки с терени, като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено - обслужващо предназначение;
- Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост, имоти престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;
- Да се подготвят проекта за кандидатстване по оперативни програми за подобряване състоянието на сградите.

4. Жилищни имоти

Жилищата, собственост на община Казанлък по своето предназначение са:

- жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- резервни жилища;
- ведомствени жилища;

Общината разполага с 101 апартамента и 47 къщи на територията на Общината.

Анализ на състоянието:

В по-голямата си част, наличният жилищен фонд е стар и амортизиран. Жилищата са построени преди повече от 40-50 години и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да вложат средства в поддръжката им. Община Казанлък не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани. Поради тази причина направи изменение на Наредба № 12 за настаняване под наем на лица с доказана жилищна нужда и продажба на общински жилища приета от Общински съвет Казанлък. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

Силни страни:

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;
- поддържане на резервен фонд за настаняване на лица от рискови групи от населението.

Слаби страни:

- Остарял и амортизиран жилищен фонд;
- Трудна събираемост на жилищните наеми;
- Лошо стопанисване от страна на наемателите;
- Нарастване на средствата за ремонт на общите части;
- Необходимост от ремонт на самите жилища;
- Разлики между наемните цени на свободния пазар и тези на общински жилища;
- Липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд.

Възможности:

- Актуализация на наемната цена на база социално – приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар;
- Подпомагане на собствениците на самостоятелни обекти в жилищни блокове със смесена собственост /частна и общинска/ при кандидатстването им за финансиране в програмите за енергийна ефективност.

Заплахи:

- Недобросъвестно отношение на наемателите към общински жилища;
- Трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища.

В общинските жилищни имоти към ноември 2023 г. са настанени общо 140 семейства. В община Казанлък жилищният фонд е стар и амортизиран. Много от къщите са без градоустройствен статут, разположени са в междублоковото пространство и подлежат на събаряне. Това допринася до разчистване на терени и оформяне на междублокови пространства, съгласно изискванията на градоустройствения плана.

Към продажба на жилищни имоти ще се пристъпи след изготвяне на технически и икономически анализ. Паричните средства да се използват за обновяване на съществуващия жилищен фонд.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи, или извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища.

Съборени са 3 броя къщи, като на тяхно място има изградени 10 броя социални жилища напълно обзаведени, чрез кандидатстване по Проект „Изграждане на социални жилища“ находящи се на ул. „Петьо Ганин“ и ул. „Козлодуй“.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- остарял сграден фонд
- ниски наемни цени
- необходими средства за основен ремонт и опазване на собствеността

Плюсове и възможности

- Продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- Увеличаване на общинската собственост чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва чрез получаване на готови жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- При необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища, като се направи анализ за устройване на техните наематели;
- Да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на сделки с терени и получаване на готови жилища;
- Да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените.

5. Земеделски земи и микроязовири

5.1. Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

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

С промяната в Закон за собствеността и ползването на земеделските земи общинските мери, пасища и ливади се отдават под наем или аренда **само** на земеделски производители, отглеждащи пасищни животни.

Съгласно чл. 37 и от ЗСПЗЗ „Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.”

Съгласно чл. 37 и от ЗСПЗЗ „Кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на ал. 4 и разпределя имотите за всяко землище, съгласно броя на пасищните животни.”

В промененият Закон за собствеността и ползването на земеделските земи се определя начин за ползването на полските пътища и общински земеделски земи, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви

Според чл. 37 в от ЗСПЗЗ: Земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на министъра на земеделието и храните или на оправомощено от него лице, съответно на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

Директорът на областната дирекция "Земеделие" отправя искане до кмета на общината за предоставяне на имотите - полски пътища, включени в заповедта по ал. 4, по цена в размер на средното рентно плащане за землището. Кметът се произнася след решение на общинския съвет. Когато в едномесечен срок от искането общинският съвет не е взел решение, директорът определя в заповедта по ал. 4 цена на имотите в размер на средното годишно рентно плащане за землището. Въз основа на заповедта ползвателите внасят сумата по банкова сметка на общината в едномесечен срок от издаването ѝ.

За гореописаните земи и полски пътища се сключват едногодишни договори за стопанската година след заплащането на определената сума според декарите, които се обработват от ползвателите.

Част от общинските пасища не се ползват по предназначение – едни от тях се обработват, а други са обрасли с храсти и са самозалесили се.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера 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).

Земеделските земи на територията на община Казанлък са слабо плодородни. Преобладаваща част от тях са с категория от IV до X, които не са подходящи за поливно земеделие и поради тази причина търсенето е изключително ниско.

Наблюдава се значително нарастване на търсене на земеделски земи за закупуване от собственици на съседни на общинските имоти с цел увеличаване на земеделската им земя. Приходите на година от отдадени под наем земеделски земи на територията на община Казанлък са 45 300,00 лв.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Казанлък не е предприемала действия за цялостно трасиране на всички земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и цената му се определя според конфигурацията на имота. Тъй като е необходим голям финансов ресурс, целесъобразно е да се извършва трасиране при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Земеделската земя – частна общинска собственост се отдава под наем чрез публично оповестен търг, по реда на Наредба № 15 на Общински съвет – Казанлък.

5.2. Микроязовирите са публична общинска собственост.

На територията на община Казанлък микроязовирите са 12 на брой.

Към м. ноември 2023 г. в процедура по отдаване на концесия са 6 броя, както следва:

- "Микроязовир" - с. Шейново /5/
- "Микроязовир" - Новите лозя" с. Средногорово
- "Микроязовир" - Бончово кладенче - с. Крън-"ЮГ"
- "Микроязовир" - КРЪН 2
- "Микроязовир" - Дунавци 2
- "Микроязовир" - Дунавци 3

Общинска администрация упражнява постоянен контрол за почистването на коритата и наблюдава състоянието на дигите и коритата.

Във връзка с необходимостта от напояване на земите на територията на общината и изхождайки от факта, че микроязовирите са един от водоизточниците, не се предвижда продажбата им.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Голям брой маломерни имоти, разпокъсана общинска собственост;
- Недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- Процеса на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи /пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Плюсове и възможности

- Оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположение в близост до населените места и индустриалните зони;
- Актуване на нови имоти.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- **Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;**
- **Да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;**
- **Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;**
- **Да се предоставят всички микроязовири на концесия.**

5.3. Поземлени имоти в горски територии

Гора, съгласно чл.2, ал.1 и ал.2 от Закона за горите е земя, заета от горскодървесна растителност, с площ не по-малка от един декар, височина на дървостоя в зряла възраст не по-малка от 5 м., широчина на насаждението, измерена между стъблата на крайните дървета, не по-малка от 10 м. и проекция на короните не по-малка от 10 на сто от площта на насаждението и земи в процес на възобновяване, временно обезлесени, защитни горски пояси, насаждения за предпазване вредното въздействие на водите, насаждения разположени край водни обекти.

Горските територии са горите, земи за залесяване, недървопроизводствени земи/поляни, ливади, ниви, нелесопригодни голини и площи, ерозирани почви (терени), горски пътища, просеки, скали, морени, грохоти, сипеи, пясъци, ями, кариери, табани, застроени площи, дворни места, временни складове, горски разсадници, водни течения и площи и други

негодни за залесяване горски площи. и други територии, предназначени за горскостопанска дейност/, карстови образувания и защитни горски пояси.

Дървесните видове са представени от: смърч, бял бор, черен бор, зимен, космат и червен дъб, благун, цер, габър, бяла акация, гледичия, бяла топола, черна елша, бреза, сребролистна липа, бук, трепетлика и други.

Община Казанлък има сключен дългосрочен договор с ДГС гр. Казанлък за управление и стопанисване на поземлените имоти в горските територии, съгласно Решение №833 от 24.11.2022 г. на Общински съвет – Казанлък.

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 ефективен контрол по стопанисването на горския фонд.

Плюсове и възможности

- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваемите земеделски земи;
- Възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- Осигуряване на средства от европейски фондове за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- Да се разширят дейностите по залесяване и отглеждане на новозададените горски култури;
- Да се оползотворява максимално добитата дървесина, като се цели по-добро управление и съответно получаване на по-големи приходи;
- Да се повиши административния капацитет на общината за управление на горския фонд.

V. МЕРКИ И ДЕЙНОСТИ

Направеният анализ на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

V.1. Оптимизиране управлението на нежилищните имоти

- да се ускори процесът на идентификация на нежилищните имоти;
- да се обследва потенциалът на всеки от нежилищните имоти;
- да се обследват сградите в нежилищните имоти и се съставят технически паспорти съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;
- да се прилага практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се преобразуват от публична в частна собственост имотите, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел извършване на разпоредителни сделки;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

*Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община
Казанлък за периода 2024 – 2027 г.*

V.2. Ефективно управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд

- учредяване на право на строеж върху общински имоти, срещу придобиването на нови жилища;
- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища.

V.3. Оптимизиране управлението на земеделските земи

- осигуряване на финансов ресурс за снабдяване с документи за актуването на всички общински земеделски земи;
- да се реализират продажби на земеделски земи.

V.4. Ефективно управление на горските територии

- вземане на решение от Общински съвет за формата на управление на горските територии
- общинска собственост.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

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

Основна грижа в общинските ангажименти ще продължава да бъде подпомагането на местния бизнес. За целите на настоящата Стратегия ще се разбира интегриран процес успешно адаптирал се в новите икономически условия, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Казанлък оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати набеязаните/заложените цели.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Казанлък, по смисъла на настоящата стратегия, се разглежда като организирано и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление.

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024 - 2027 г. Приема се 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 Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата Стратегия е приета с Решение №26/22.12.2023 г. на Общински съвет – Казанлък.