

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА СУНГУРЛАРЕ
ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

- I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**
- II. ПРИНЦИПИ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**
1. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА
- III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**
1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ
2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ
3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ
4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД
- IV. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ**
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

I.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Сунгурларе е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинска собственост (ЗОС) и обхваща периода на мандата на общинския съвет: 2023-2027 год. Стратегията 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 промените в нормативната уредба, но и от необходимостта за планиране на дейностите на общинския съвет и на общинската администрация за развитието на общинската собственост: придобиване, управление и разпореждане. Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя 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.

Със ЗОС се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. В изпълнение разпоредбите на ЗОС, Общински съвет-Сунгурларе е приел изискващите се подзаконовни 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 Сунгурларе, приета с Решение № 443/31.05.2019г. на Общински съвет гр.Сунгурларе;

- по чл.45а от ЗОС – Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища – приета с Решение № 54/15.04.2020г. на Общински съвет гр.Сунгурларе;

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.

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. Тези имоти могат да се обременяват с ограничени вещни права само в нормативно предвидените случаи. Собствеността върху имоти - публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане и за тях са приложими общите разпоредби за собствеността.

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.

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 се обявяват за частна общинска собственост. А за публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили предназначение на публична общинска собственост.

За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. 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.

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, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са публични и всяко заинтересовано лице има право на свободен достъп до данните в тях.

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

Основните принципи, цели и приоритети при управлението и разпореждането с общинската собственост са разработени в съответствие с Общинския план за интегрирано развитие на Община Сунгурларе 2021 -2027 г., действащ към настоящият момент.

1. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основните принципи, от които ще се ръководи Общинска администрация – Сунгурларе за постигане на стратегическите цели за развитие на общинската собственост в Община Сунгурларе стоящи пред мандата за управление са:

Законосъобразност и целесъобразност във всички действия и вземане на решения;

- ✓ Приоритетност на обществения интерес;
- ✓ Публичност;
- ✓ Прозрачност;
- ✓ Състезателност при разпореждането;

- ✓ Гъвкавост и динамичност;
- ✓ Отговорност;
- ✓ Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми;
- ✓ Повишаване на приходите;
- ✓ Открито и ефективно управление на финансови средства и общински активи;
- ✓ Отговорно отношение към проблемите на гражданите;
- ✓ Максимална ефективност в резултат на взетите решения;
- ✓ Обективност и компетентност на общинска администрация;
- ✓ Диалог с гражданите по различни проблеми за развитието на общинската собственост в община Сунгурларе;
- ✓ Гарантиране на обществения интерес;
- ✓ Сътрудничество и взаимопомощ с Общински съвет-Сунгурларе;
- ✓ Партньорство с бизнеса, НПО; между общинско, между регионално и трансгранично сътрудничество.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

- ✓ Гарантиране на по-добро и ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост;
- ✓ Благоустрояване, развитие и модернизация на общинската собственост; подобряване състоянието на общинската собственост;
- ✓ Пълна прозрачност в дейността по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури, свързани с общинската собственост;
- ✓ Изграждане на качествен и укрепване административния капацитет на общинска администрация, гарантиращ компетентност и ефективност;
- ✓ Подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване и прилагане достиженията на информационните технологии в административното обслужване;
- ✓ Ефективни форми и механизми за взаимодействие и диалог с централната законодателна и изпълнителна власт;
- ✓ Обществена подкрепа от гражданите, медиите, бизнеса и неправителствения сектор;
- ✓ Изграждане на публично-частни партньорства като форма на привличане на средства, за подобряване и модернизация на общинската собственост, за придобиване на собственост.

III. 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

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 усилената работа на Отдел"ОС".

Общинската собственост в община Сунгурларе е разположена в град Сунгурларе, 15 броя кметства, 9 броя кметски наместничества и техните землища.

До настоящият момент в Община Сунгурларе са съставени 4346 акта за общинска собственост- публична и частна. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, неправилно актувани или преактувани в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП ПРЗ, са 957 акта. Процесът на преактуване, който започна през 2011г. при влизане в сила на изменението в чл.59 от ЗОС, съгласно което при влязла в сила кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените продължава и в момента.

За част от язовирите върви процедура за предаване на Държавно предприятие за управление и стопанисване на язовири към Министерство на икономиката. През 2023 г. са предадени 5 броя язовири:

- с.Грозден – язовир „Кафалъ гьол“,
- с.Терзийско – язовир „Котанката“,
- с.Подвис – язовир „Братово“,
- с.Прилеп – язовир „Под шосето“,
- с.Вълчин – язовир „Вълчин“.

Структурирана по вид и предназначение на имоти общинската собственост е посочена в таблица № 1

Таблица № 1

<i>№ по ред</i>	<i>Вид на имота</i>	<i>Брой актове</i>
1.	Незастроени поземлени имоти	333
2.	Застроени нежилищни имоти	55
3.	Детски градини и ясли	11
4.	Училища	16
5.	Здравни заведения	11
6.	Читалища	15
7.	Спортни имоти	9
8.	Сгради на кметства	29
9.	Жилищни имоти	28
10.	Микроязовири	41
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1921
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	606
13.	Социален дом	2
14.	Паркове, терени за озеленяване, площи	118
15.	ВиК имоти	112
16.	Музей	1
17.	Автогара	1
Общо:		3309

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост стартира процесът на инициране на процедури за отписване от актовете книги на държавната собственост и съставяне на актове за общинска собственост на много на брой имоти. Дълго време е отнемала и отнема работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са необходими много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. Този проблем е продиктуван от огромният обем работа в „ОС” и недостатъчния брой хора, които работят с общинската собственост.

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

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;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- търсене на 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;
- придобиване на нови имоти, в т.ч. и посредством публично-частни партньорства;
- извършване на разпоредителни сделки с незастроени имоти;
- реализиране на проекти върху незастроени терени, в т.ч. и в резултат на публично-частни партньорства – замяна на имоти или на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината срещу 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

- 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;
- да започне и се развие практиката чрез публично-частно партньорство, с оглед подобряване състоянието и модернизирането на общинската собственост и придобиване в собственост на нови имоти;
- 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 или ползване, или разпореждане;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Трудности в управлението и разпореждането със застроените нежилищни имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Дълго време е отнемала и отнема работата по проучване, деактуване и актуване на застроените имоти. 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. Не рядко общинската администрация се сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен имот след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. Този проблем е продиктуван от огромният обем работа в „ОС” и недостатъчния брой хора, които работят с общинската собственост.

В последните години намаля интересът към сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата. Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. Отдавна закритите и изоставени училища и други обществени сгради се рушат. В предвид демографското положение в страната и в общината, малкият брой ученици и въвеждането на системата на делегираните бюджети за всички училища, се наложи закриване последно на следните училища: НУ „Христо Ботев“ в село Подвис, НУ „Отец Паисий“ в село Черница, ОУ „Васил Левски“ в с.Везенково. Имотите и сградите не се поддържат и се рушат. Към настоящият момент липсва обществена потребност от използването на сградния фонд за образователни дейности и в този смисъл продажбата им е напълно целесъобразна. На многократните искания до Регионално Управление на Образованието Бургас и Министерството на образованието и науката за становище относно започване на процедура по промяна на предназначението на сградите и в последствие тяхната продажба, сме получавали откази.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и необходимост от средства за поддръжка и стопанисване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;

- не приключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от грешни решения за разпореждане
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез делба, продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- търсене на инвестиционен интерес към сгради в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- придобиване на нови имоти, в т.ч. и посредством публично-частни партньорства;
- извършване на разпоредителни сделки със застроени имоти;
- реализиране на проекти върху сгради, в т.ч. и в резултат на публично-частни партньорства.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските застроени имоти;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти;
- да започне и се развие практиката чрез публично-частно партньорство, с оглед подобряване състоянието и модернизирането на общинската собственост и придобиване в собственост на нови имоти;
- 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, или разпореждане;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал.
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите.
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

В община Сунгурларе с Решение № 54/15.04.2020г. на Общински съвет гр.Сунгурларе е приета Наредба за условията и реда за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища.

Община Сунгурларе е собственик на 19 бр. общински жилища. Към настоящият момент общинският жилищен фонд е разпределен по видове с Решение № 349/27.02.2023г. и променен с Решение № 397/31.08.2023г. на Общински съвет Сунгурларе, както следва:

- Фонд „Настаняване под наем“ – 8 бр.
- Фонд „Ведомствен“ – 9 бр.
- Фонд „Резервен“ – 1 бр.
- Фонд „За продажба“ – 1 бр.

Община Сунгурларе не разполага с достатъчно жилища за удовлетворяване на всички нуждаещи се. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за обитаване на общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на наемателите, както и на подалите молби за настаняване. През последните години малък процент от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите. От друга страна съвсем малък е относителния дял от събраните наеми насочен за извършване на основни и текущи ремонти по жилищата.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;
- оптимизиране процеса на управление;
- търсене на инвестиционен интерес към изграждане на общински жилища в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- придобиване на нови имоти, в т.ч. и посредством публично-частни партньорства;
- извършване на разпоредителни сделки с жилищни имоти;
- реализиране на проекти върху незастроени терени, в т.ч. и в резултат на публично-частни партньорства – замяна на имоти или на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построеното или част от него в полза на общината.

- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се извърши финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на жилищата;
- да започне и се развие практиката чрез публично-частно партньорство, с оглед подобряване състоянието и модернизирането на общинската собственост и придобиване в собственост на нови жилищни имоти;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Община Сунгурларе е собственик на земеделски земи в общ размер на 76 945,799 дка съставляващи 5345 броя имоти, като обхваща общински земеделски земи – частна и публична общинска собственост и училищни земеделски земи – частна общинска собственост.

Земеделската земя, която може да бъде обработвана е в размер на 13 754,833 дка, като обхваща ниви, изоставени ниви, лозя и изоставени трайни насаждения.

Пасища, мери, храсти, дерета и друга селско стопанска територия са в размер на 63 190,966 дка. В т.ч. пасища 56 541,463 дка.

Земеделската земя общинска собственост по населени места, брой имоти, размер и начин на ползване е представена в Справка № 1:

СПРАВКА ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ КЪМ 31.12.2023Г.

№ по ред	населено място	общо дка	бр. имоти	в т. ч. пасища Храсти и ДССТ дка	От общите дка - ниви, лозя друга обр. Земя
1.	БЕРОНОВО	2601,631	240	2417,838	183,793
2.	БОСИЛКОВО	932,206	45	802,25	129,956
3.	ВЕДРОВО	906,520	148	561,203	345,317
4.	ВЕЗЕНКОВО	5906,183	402	4930,361	975,822
5.	ВЕЛИСЛАВ	7679,364	241	6353,034	1326,33
6.	ВЪЛЧИН	1965,363	176	1506,77	458,593
7.	ГОРОВО	239,343	37	228,363	10,98
8.	ГРОЗДЕН	1512,458	123	1507,039	5,419
9.	ДЪБОВИЦА	1924,157	127	1490,735	433,422

10.	ЕСЕН	2079,811	266	1835,835	243,976
11.	ЗАВЕТ	1404,181	144	429,064	975,117
12.	КАМЕНСКО	5187,227	92	4827,773	359,454
13.	КАМЧИЯ	6543,392	240	5008,664	1534,728
14.	КЛИМАШ	1300,969	79	1217,900	83,069
15.	КОСТЕН	788,942	118	1181,866	84,100
16.	ЛОЗАРЕВО	773,442	107	708,222	65,220
17.	ЛОЗИЦА	424,656	42	400,131	24,525
18.	МАНОЛИЧ	4564,316	159	1850,463	2713,853
19.	ПОДВИС	3061,153	520	2103,689	957,464
20.	ПРИЛЕП	2368,942	356	2227,305	141,637
21.	ПЧЕЛИН	3043,966	46	2423,148	620,818
22.	САДОВО	3403,031	216	3356,261	46,77
23.	СКАЛА	3475,746	125	2517,193	958,553
24.	СЛАВЯНЦИ	330,784	107	220,722	110,062
25.	СУНГУРЛАРЕ	2072,842	260	1635,377	437,483
26.	СЪЕДИНЕНИЕ	3116,557	380	2907,251	209,306
27.	ТЕРЗИЙСКО	5295,367	148	4566,462	728,905
28.	ЧЕРНИЦА	1459,756	292	1156,273	303,483
29.	ЧУБРА	110,856	45	22,076	88,78
		74445,200	5275	62649,503	11795,697

В т.ч. пасища
56 000,00

ВЪЗСТАНОВЕНИ КАТО УЧИЛИЩНИ

1.	БЕРОНОВО	94,967	2		94,967
2.	ВЕЗЕНКОВО	149,6	1		149,6
3.	ВЪЛЧИН	129,999	1		129,999
4.	ГОРОВО	209,215	5	116,534	92,681
5.	ГРОЗДЕН	254,993	18	75,544	179,449
6.	ДЪБОВИЦА	350,799	5		350,799
7.	ЕСЕН	44,105	2		44,105
8.	ЗАВЕТ	573,978	6		573,978
9.	КЛИМАШ	9,223	1		9,223
10.	ПОДВИС	333,945	12	178,414	155,531
11.	ПРИЛЕП	188,005	6	123,411	64,594
12.	САДОВО	151,820	10	47,56	104,260
13.	ЧУБРА	9,951	1		9,951
		2500,599	70	541,463	1933,632

ОБЩО : **76945,799** **5345** **63190,966** **13729,329**
Общински и училищни **В т.ч пасища**
56541,463

Земеделската земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Обработваемата земя спрямо общо възстановената земя е 21 %,като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение, което намалява интереса към нея. Община Сунгурларе получи правото на собственост върху т.н. остатъчен фонд съгласно разпоредбите на чл.19 от ЗСПЗЗ с протокол № 23 от 10.10.2008 год. и протокол № 28 от 17.11.2008 год.. Земята по чл.19 се стопанисва от Общината, без да се извършват

разпоредителни сделки с нея. Срокът на възбраната е до 30.12.2025г.. В перспектива с тази земя, ще може да се извършват разпоредителни сделки и ще донесе приход на общината.

Съставени са 1921. броя актове за земеделска земя - частна и публична общинска собственост в зависимост от начина на трайно ползване : ниви, лозя, трайни насаждения, храсти, други земеделски територии са частна общинска собственост; пасища, мери, ливади, паркове, полски пътища, полски канали – са публична общинска собственост. Част от имотите са актувани, а другата част поетапно ще бъдат актувани. За целта е необходимо да се заложат средства за скици, удостоверения за данъчни оценки и такси за вписване на актовете в Програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост. От страна на Общината не са предприемани действия за трасиране на имотите. Трасирането на един имот е труден процес, който изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация и заплащане средно между 50 и 200 лв. според конфигурацията на имота. Поради тези причини е целесъобразно идентификацията и трасирането на даден имот да се извърши при наличие на спор и при установяване на обработване без правно основание.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентно способността на земеделските стопани. С това се повиши интереса за ползването на земята от общинския поземлен фонд. Отдадена под наем обработваема земеделска земя е 3520,000 дка. и полски пътища по чл.37в, ал.4 от ЗСПЗЗ в размер на 2537,200 дка..

На животновъди с регистрирани пасищни животни са предоставени пасища, мери и ливади в размер на 25 658,00дка. Тенденцията е земята да се отдава под наем с дългосрочни договори, да се разработва и ползва от земеделските стопани и да се генерират приходи.

Собствеността на общината върху пасищата и мерите съгласно чл.25 от ЗСПЗЗ е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на пасища и мерите по реда на Закона за общинската собственост в определени случаи, като: изграждане на обекти от техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройството на територията, създаване на нови или разширяване на строителните граници на населените места, инвестиционни проекти, свързани със социално - икономическото развитие на общината или получили сертификат за инвестиции клас А или Б по Закона за насърчаване на инвестициите. Общинският съвет може да определя такса за ползване на общинските пасища и мери, приходите от които да се използват за поддържането им.

Всички имоти съставляващи обработваеми земеделски земи са описани в Регистър на общинските земеделски имоти, който съдържа следните данни: местонахождение, площ, начин на трайно ползване, категория. Наличният ресурс от свободна обработваема земя, и пасища, мери и ливади може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината, чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане. Общинската земеделска земя във всичките си видове може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината.

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;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- малки приходи от наеми;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- реализиране на проекти върху земеделски земи, в т.ч. и в резултат на публично-частни партньорства
- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, на които е отпаднало предназначението на такива.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските земи;
- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- да започне и се развие практиката чрез публично-частно партньорство, с оглед подобряване състоянието на общинската собственост и придобиване в собственост на нови имоти;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се повиши административния капацитет на Община Сунгурларе за управление на земеделските земи.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Горският фонд на Община Сунгурларе е 190 053,073 дка или 19 053,00 ха, Общинските гори на Община Сунгурларе се намират в териториалния обхват на ДГС Карнобат.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочено в следващата таблица :

1. гр. Сунгурларе	6325,534 дка
2. с. Балабанчево	1607,573 дка
3. с. Берово	9918,735 дка
4. с. Везенково	24642,912 дка
5. с. Велислав	6047,957 дка
6. с. Грозден	3361,351 дка
7. с. Есен	8964,013 дка
8. с. Каменско	12980,317 дка
9. с. Лозица	1147,390 дка
10. с. Манолич	6580,057 дка
11. с. Пчелин	4253,609 дка
12. с. Скала	15112,245 дка
13. с. Славянци	5565,168 дка
14. Терзийско	9209,151 дка
15. с. Чубра	2418,148 дка
16. с. Босилково	2920,000 дка
17. с. Ведрово	6222,024 дка
18. с. Вълчин	2867,161 дка
19. с. Горово	774,577 дка
20. с. Завет	2580,559 дка
21. с. Камчия	5446,851 дка
22. с. Климаш	7060,967 дка
23. с. Костен	10838,623 дка
24. с. Лозарево	2320,216 дка
25. с. Подвис	12319,435 дка
26. с. Прилеп	7627,204 дка
27. с. Съединение	8200,000 дка
28. с. Черница	1700,000 дка

ЗА ОБЩИНАТА : 190 053,073 дка

Горите попадат в южният склон на Източна Стара планина в област на планинско-хълмист пояс с широколистни и иглолистни гори. Почвите са канелено – горски, песъчливо –глинести, слабо до средно каменливи, но богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове като преобладаващи са широколистните гори :

Широколистни - зимен и летен дъб, червен дъб, цер, бук, липа, габър, бряст.

Иглолистни – черен и бял бор.

За всички общински гори са съставени Актове за частна общинска собственост.

Управлението на горите общинска собственост ще се осъществява от общинска структура организирана като Отдел “Управление на общински горски територии”.

Отделът управлява и ръководи всички дейности в общинските горски територии, съгласно Закона за горите и подзаконовите нормативни актове.

С решение на Общинския съвет се определя годишния икономически план, размерът на плащанията, размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване. Финансовият резултат ще даде възможност Общината да извършва горскостопанските мероприятия предвидени в лесоустройствените проекти и програма свързани с подпомагане естественото възобновяване, залесяване, борба с ерозията, противопожарни мероприятия, защита на горите, горски пътища опазване на горите и др. непредвидени мероприятия.

Тъй като горите са неурбанизирана територия, с одобряване на кадастрални карти и регистри е необходимо преактуване на всички имоти.

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;
- Липса на стратегия за ползване и управление;
- Липса на лесоустройствени проекти;
- Риск от грешни решения при разпореждане.
- Риск от злоупотреба чрез изсичане.
- Риск от унищожаване на горски територии от пожари.

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез изграждане на стратегия за ползване на общинския горски фонд и увеличаване на приходите;
- поддържане и възстановяване на горите чрез залесяване в т. ч и върху необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- Задоволяване на населението с дърва за отопление на по- ниски цени;
- Безвъзмездно подпомагане с дърва за отопление на социално затруднени жители на общината по критерии определени от Общинския съвет;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- Да се повиши административния капацитет на Общината за управление на горския фонд
- Да се повиши защитата и охраната на общинските горски територии;
- Да се повиши събираемостта на приходите от общински горски територии;

Стратегията за развитие и ползване на общински горски територии има за цел създаване на обективни възможности за пълноценно усвояване на европейските фондове за горите, стимулиране развитието на местната икономика и бизнес и повишаване обществената заинтересованост от устойчиво и природосъобразно стопанисване на горите.

IV. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на фактори и обстоятелства в един сравнително дълъг период от време, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни фактори и промени в микро- и макросредата. Следователно, не е възможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при изпълнението на дадена стратегия и план за действие. Поради тези причини, реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, контрол и актуализация, учейки се от грешките, трудностите и неуспехите и коригиране на съществуващите вече насоки за развитие и дейности, адаптирайки ги към настъпилите нови обстоятелства и променена среда.

Много е важно да се подчертае, че стратегията дава само перспективите и насоките за развитие, тя не може да бъдат строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми, проекти.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За изпълнение на посочените в стратегията цели и мерки ежегодно се разработва и приема Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, която се предлага от Кмета на общината и се приема от общинския съвет.

Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет. Програмата съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

5. други данни, определени от общинския съвет.

Въз основа конкретизираните в програмата прогнози и на база на констатираните в оценки, изводи и препоръки, се осъществява периодична актуализация на настоящата стратегия. Тя е отворена за внасяне на необходимите изменения и допълнения в зависимост от промените във вътрешната и външна среда за дейност на общината. Заявената готовност за диалог с граждани, бизнеса, НПО и политически партии гарантира възможността тя да бъде обогатявана с нови идеи, цели, задачи и мерки в интерес на жителите на общината.

Стратегията е публикувана на електронната страница на Община Сунгурларе.

Настоящата стратегия е разработена от общинската администрация и е приета на основание чл.8, ал.8 от ЗОС с Решение № 23, прието на 4-то заседание на Общински съвет – Сунгурларе, проведено на 30.01.2024 г.

Изготвили:

1. Соня Колева – гл.експерт „ОС“

при Община Сунгурларе

2. Веселина Парталова – експерт „ОПФ“

при Община Сунгурларе

3. инж. Георги Русев – гл.експерт Отдел „ОГТ“

при Община Сунгурларе

