

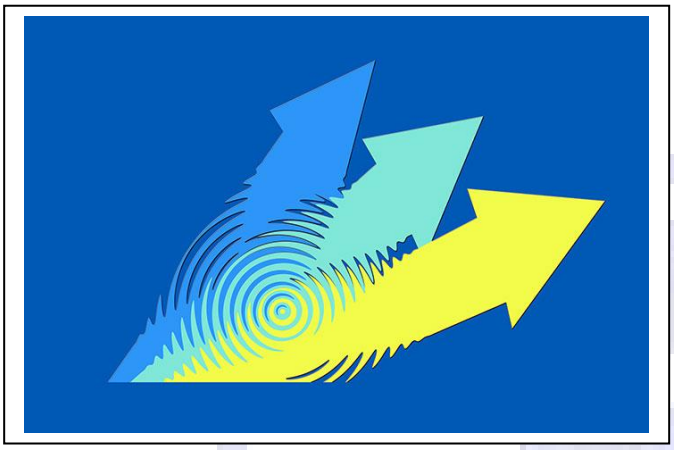

**2020-2023г.**

# С Т Р А Т Е Г И Я

# ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

**Съдържание**

**I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ ..... 2 стр.**



Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурата, привличане на инвеститори, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Созопол за периода 2019 - 2023г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост след извършен анализ на състоянието по управление и разпореждане с общинската собственост.

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

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансиране на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет и минимизиране на възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

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.

Разработването на проектите за бюджет на общината всяка година е в пряка зависимост от заложените в стратегията приоритети. Тази ефективност при планиране управлението на общинската собственост е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

## 1.Нормативна основа на общинската собственост

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991г. възстановява правото на собственост на общините и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), в сила от 01.06.1996г.

***Основни закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост:***

- ✓ Конституция на Република България;
- ✓ Закон за общинската собственост;
- ✓ Закон за държавната собственост
- ✓ Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ Закон за публично - частното партньорство;
- ✓ Закон за собствеността;
- ✓ Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- ✓ Закон за опазване на земеделските земи;
- ✓ Закон за арендата в земеделието;
- ✓ Закон за горите;
- ✓ Закон за водите;
- ✓ Закон за физическото възпитание и спорта;
- ✓ Закон за устройство на територията;
- ✓ Закон за кадастъра и имотния регистър;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- ✓ Закон за концесиите;
- ✓ Закон за обществените поръчки;
- ✓ Закон за задълженията и договорите;
- ✓ Закон за публичните финанси;
- ✓ Закон за местните данъци и такси;
- ✓ Закон за народните читалища;
- ✓ Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Редът за придобиване право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

**Основен принцип в Закона за общинската собственост:**
***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.***

Общинска собственост са:
1.имотите и вещите, определени със закон;
2.имотите и вещите, предоставени в собственост на Общината със закон;
3.имотите, чиято собственост е възстановена на Общината при условия и ред, определени със закон;

4.имотите и вещите, дарени или завещани на Общината;
5.имотите и вещите, придобити от Общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6.имотите и вещите, придобити от Общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. имотите и вещите, придобити от Общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

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.

***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, както и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост.

***Публична общинска собственост са:***

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

***Частна общинска собственост са:***

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

Имотите и вещите - частна общинска собственост могат да бъдат обект на разпореждане чрез продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. При промяна характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и стария акт и в регистрите.

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

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.

Конкретните правомощия на Кмета на Общината по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Созопол с Решение № 701 от 24.05.17г., изм. с Решение №2099/07.12.17г. на АС-Бургас в сила от 01.02.2018г., изм. с Решение №1206/26.09.2018г. на Общински съвет Созопол.

## II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

### 1. Обхват и предмет на стратегията

Настоящата Стратегия определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Община Созопол за срока на мандата на Кмета и Общинския съвет.

Целите, принципите и приоритетите на стратегията са придобиване на общинска собственост, както и управление и разпореждане с всички имоти и вещи общинска собственост.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти –общинска собственост в регулацията на населените места в Община Созопол, в това число жилищните имоти, както и поземлените имоти по картите за възстановена собственост на землищата на общината.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, 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, площади, пътища, пазари и други обществени територии).

### 2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

- 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.

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

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

## III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

### 1. Основни принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност – Общинският съвет и Кметът на Общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;
- Приоритетност на обществения интерес – при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени;
- Публичност – при придобиване управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;
- Целесъобразност – взетите решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да са по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети;
- Състезателност - при разпореждането с общинско имущество след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС.

### 2.Основни цели и приоритети на Стратегията

***Статегическа цел:*** *Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината .*

***Специфична цел 1:*** *Подобряване ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост за увеличаване на собствените приходи от стопанисване на общинската собственост.*

***Специфична цел 2:*** *Подобряване състоянието на имотите и вещите, общинска собственост, благоустрояване, модернизация и реконструкция.*

***Специфична цел 3:*** *Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури.*

***Специфична цел 4:*** *Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.*

**ПРИОРИТЕТИ**

*Подобряване състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.*

*Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване в собственост на имоти с местно значение.*

*Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено*

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

## IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО ПОДЛЕЖАТ НА ЗАПАЗВАНЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1.Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на Общината.

2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаване под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

3.Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план, чрез имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономиката, социалната и градоустройствената среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

4.Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване:

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди;
- чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;
- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестен конкурс, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината;
- строителство на нови общински сгради или реконструкция на изоставени сгради за жилища.

## V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

1.Оптимизиране на управлението на незастроените терени.

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деакуване на имоти, които са важна част от устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане при необходимост на консултанти и фирми.

2.Ефективно управление и развитие на застроени нежилищни имоти

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. от 28.12.2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите (изм. ДВ., бр.79 от 13.10.2015г.);
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжката на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- учредяване право на строеж срещу части от новопостроени сгради с обществено обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична общинска собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;

- поддържане и същевременно актуализиране на регистър на общинската собственост;
- изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд – общинска собственост /местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;
- обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване по отношение на енергийната ефективност;
- саниране и модернизиране на сградите общинска собственост;
- намаляване на топлинните загуби в общинските сгради, чрез подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;
- осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради.

3. Управление на жилищни имоти и обновяване на общинския жилищен фонд
   - учредяване право на строеж срещу нови жилища;
   - да се предприеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
   - при необходимост да се извършат продажби на амортизирани жилища;
   - изготвяне и поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд – местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация;
4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и водни обекти
   - сключване на нови договори от Община Созопол с цел гарантиране на ефективното управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

***Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата - продажба или отдаване под наем.***

За решаването на този въпрос е необходимо е да се проучи и следи пазара на недвижими имоти от една страна, а от друга страна, да се преценят нуждите на Общината от свободни обекти – частна общинска собственост, като се вземе предвид и възвръщаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи, охрана, данъци, ток и вода.

Правилно ще бъде в приеманите годишни програми да се направи анализ за това кои обекти - частна общинска собственост не са отдавани под наем повече от две години, не е проявен интерес към тях от физически и юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи, а не носят приходи. Такива обекти трябва да се оценят и да се включат в програмата за продажба.

Съгласно Главните регистри на общинска собственост в Община Созопол към настоящия момент са съставени 5304 бр. актове за общинска собственост.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. По силата на ЗОС застроените и незастроените парцели и имоти-частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. В резултат на тази разпоредба, за имоти за които има съставени актове за държавна

собственост, поетапно се извършва отписване от актовите книги на държавните имоти и актуването им като общински.

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

## 1.НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

За незастроените имоти в повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започнала проучване и актуване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на Общината, на физически или юридически лица.

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.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### 1.1.Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на Общината.

### 1.2.Плюсове и възможности:

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### 1.3.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 ПУП ;
- да се правят постъпки пред държавата за безвъзмездно прехвърляне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

- **Придобиване безвъзмездно от МО на имоти с отпаднала необходимост за нуждите на българската армия.**

## 2.ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

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

Към края на 2019г. Община Созопол е собственик на 438 сгради.

В общински помещения са настанени териториални структури на държавни институции – Дирекция „Бюро по труда" – гр. Созопол, Дирекция „Социално подпомагане" – гр. Созопол, Общинска служба по земеделие – гр. Созопол, Териториална дирекция на Националния осигурителен институт – Бургас, които по закон не заплащат наеми. Има отдадени две помещения на политически партии, които също са освободени от наем. Не заплащат наем и настанените спортни организации, защото извършват дейност в обществена полза.

Действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС и ПОС са 41 броя, разпределени по предназаначение, съгласно Таблица № 1.

**Таблица № 1**

| № по ред | Предназначение | Брой договори |
|---|---|---|
| 1. | Обекти за търговия и услуги | 33 |
| 2. | Лекарски, стоматологични кабинети, лаборатории | 8 |
| 4. | Помещения, отдадени за спорт и култура | - |
| | **Общо:** | 41 |

Застроените нежилищни имоти, според вида и начина на ползване са представени в Таблица №2, като за всички имоти са съставени актове за общинска собственост.

**Таблица №2**

| № | Вид на имота | Начин на ползване | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Отдадени под наем, бр. | Безвъзмездно управление, бр. | Безвъзмездно ползване, бр. | Общо бр. |
| 1. | Сгради | - | - | - | - |
| 2. | Части от сгради | 33 | 5 | 5 | 43 |

Част от сградите в малките населени места не се използват от години, не се поддържат и охраняват, рушат се и тяхното експлоатационно състояние е лошо – без врати и прозорци, разрушени покривни конструкции и т.н. Правилно е тези имоти да се отремонтират и след

рехабилитацията да се предложат под наем, за да се експлоатират и съхранят. В това отношение трябва активно да се включат кметовете и кметските наместници. Правилно ще бъде такива имоти да се отдават за по-дълъг период, което ще доведе до влагането на по-голями инвестиции в тях и възвръщане на капиталовите разходи вложени в тях и доброто им съхранение. Ако към такива имоти няма проявен интерес и не е целесъобразно възстановяването им в по-добро техническо състояние, трябва да се предприемат действия за продажба.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата. Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**2.1.Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

**2.2.Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление и усъвършенстване процеса на управленски контрол върху подобряване състоянието на имотите – общинска собственост;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

**2.3.Политики и задачи**

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/28.12.2006 г. на МРРБ ( изм. ДВ., бр.79 от 13.10.2015 г.) за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.
- **Увеличаване на броя на сградите за обществено обслужване-изграждане на нови сгради:**

  - Автогара/Автоспирка в Поземлен имот 67800.505.119 Созопол и реконструкция на спирка в Поземлен имот 81178.502.601 гр.Черноморец;

  - реконструкция и преустройство на съществуващи сгради находящи се на пл.Черно море за Медицински център**;**

- Конферентна/Концертна зала нос Скамни, гр.Созопол;
- Изграждане на закрити и полузакрити търговски площи, ведно с фермерски пазар на пл.Меркурий, поземлен имот 67800.505.168;
- Изграждане на Морска гара;

- Създаване на спортни площадки/ тип игрища в населените места-гр.Черноморец, с.Зидарово, с.Крушевец.
- Създаване на спортни площадки тип стрийтфитнес или кроссфит в с.Росен и с.Равна гора.
- Отново с цел създаване на интерес от страна на инвеститорите към сгради и части от сгради на територията на кметствата и развитие на районите, изготвяне на технически проекти с цел осигуряване на финансиране от държавния бюджет и оперативните програми за основни ремонти на пътищата свързващи населените места с главни пътища и общински център:
  -общински пътища - с.Атия-Росен-Равна гора;
  -отсечката свързваща с.Индже войвода с главен път I-9;
  - отсечката между селата Зидарово-Вършило.

## 3.ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2019г., жилищният фонд на Община Созопол се състои от 30 общински жилища, в това число 24 апартамента в гр. Созопол и 4 в с. Габър/, 2 общежития в с. Равадиново, 1 жилищна сграда в с. Крушевец и 3 резервни жилищни помещения в гр. Созопол.

Общинските жилища, разпределени по местоположение и видове са представени в таблицата:

**Таблица №3**

| № по ред | Адрес | Площ | Вид |
|---|---|---|---|
| 1. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.1, вх. А, ет.2, ап.4 | 73,12 кв.м. | 1 Апартамент |
| 2. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.1, вх.А, ет.2, ап.5 | 50,49 кв.м. | 1 Апартамент |
| 3. | Гр. Созопол ул."Стара планина", бл.1, вх.А, ет.2, ап.6 | 98,04 кв.м. | 1 Апартамент |
| 4. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.1, вх.Б, ет.1, ап.3 | 72,13 кв.м. | 1 Апартамент |
| 5. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.1, вх.Б, ет.2, ап.6 | 73,12 кв.м. | 1 Апартамент |
| 6. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл. 12 – подблоково пространство | 25,00 кв.м. | Жилищно помещение |
| 7 | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл. 12 – подблоково пространство | 51,00 кв.м. | Жилищно помещение |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл. 12 – партер ляво крило | 90,00 кв.м. | Жилищно помещение |
| 9. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.1, ап.1 | 68,50 кв.м. | 1 Апартамент |
| 10. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.1, ап.4 | 39,22 кв.м. | 1 Апартамент |
| 11. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.2, ап.5 | 68,50 кв.м. | 1 Апартамент |
| 12 | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.2, ап.6 | 45,73 кв.м. | 1 Апартамент |
| 13. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.2, ап.7 | 40,06 кв.м. | 1 Апартамент |
| 14. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.2, ап.8 | 41,53 кв.м. | 1 Апартамент |
| 15. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.3, ап.9 | 68,50 кв.м. | 1 Апартамент |
| 16. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.3, ап.10 | 45,73 кв.м. | 1 Апартамент |
| 17. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.3, ап.11 | 40,06 кв.м. | 1 Апартамент |
| 18. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.3, ап.12 | 41,53 кв.м. | 1 Апартамент |
| 19. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.4, ап.14 | 34,16 кв.м. | 1 Апартамент |
| 20. | Гр. Созопол, ул."Стара планина", бл.13, вх.А, ет.4, ап.15 | 32,17 кв.м. | 1 Апартамент |
| 21. | С. Габър | 78,03 кв.м. | 1 Апартамент |
| 22. | С. Габър | 62,00 кв.м. | 1 Апартамент |
| 23. | С. Габър | 78,03 кв.м. | 1 Апартамент |
| 24. | С. Габър | 78,03 кв.м. | 1 Апартамент |
| 25. | С. Крушевец | 50,00 кв.м. | жилище |
| 26. | С. Равадиново | 30,00кв.м. | общежитие |
| 27. | С. Равадиново | 30,00кв.м. | общежитие |
| 28. | Гр. Созопол, ул. „Аполония" №29, ет. 2, ап. 1 | 31,00кв.м. | 1 апартамент |
| 29. | Гр. Созопол, ул. „Аполония" №29, ет. 2, ап. 2 | 30,00кв.м. | 1 апартамент |
| 30. | Гр. Созопол, ул. „Аполония" №29, ет. 2, ап. 3 | 51,00кв.м. | 1 апартамент |

Община Созопол не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд. Жилищният фонд е стар и амортизиран. 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. Семействата и лицата, настанени в общинските жилища, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

В дългосрочен план трябва да се търси решение за изграждане на нови общински жилища за задоволяване на социалните ангажименти на Общината. Едни от възможните начини е учредяване право на строеж за построяване на жилищни кооперации срещу обезщетение на Общината.

### 3.1.Рискове и слаби страни

- ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ниска стойност на наемите от отдадени под наем общински жилища, поради обстоятелството, че в същите основно се настаняват лица с ниски доходи и невъзможност да излязат на свободен наем;
- амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд.

### 3.2.Плюсове и възможности

- продажба на амортизирани жилища;
- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на жилищата;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

### 3.3.Политики и задачи

- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.
- Изграждане на общински жилища чрез отстъпено право на строеж срещу процентно обезщетение/публично частно партньорство с цел изпълнение на социалната програма и привличане на млади специалисти.

## 4.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към края на 2019г. Община Созопол разполага със земеделска земя в размер на 164 302 декара, но около досет процента представляват самозалесили се ниви, особено в землището на с.Индже войвода.

Структурирана по населено място, ЕККАТЕ и площ, земеделската земя, собственост на Община Созопол е посочена в таблицата, като не са включени самозалесилите се имоти, които не могат да се ползват за земеделски нужди:

**Таблица №4**

| № по ред | Населено място | ЕКАТТЕ | Земеделска земя, собственост на Община Созопол, дка |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | гр. Созопол | 67800 | 17 278 дка |
| 2. | гр. Черноморец | 81178 | 9 077дка |
| 3. | с. Равадиново | 61042 | 14 945дка |
| 4. | с. Атия | 63015 | 194дка |
| 5. | с. Росен | 63029 | 15 908 |
| 6. | с. Равна гора | 61114 | 4 865 |
| 7. | с. Зидарово | 30822 | 15547 |
| 8. | с. Габър | 14249 | 5 431 |
| 9. | с. Присад | 58400 | 1 474 |
| 10. | с. Индже войвода | 32737 | 36 480 |
| 11. | с.Крушевец | 40124 | 29 872 |
| 12. | с.Вършило | 12975 | 13 231 |
| ОБЩО | | | 164 302 |

С Протоколни решения №1,2,3,4,5,6 и 7 от 15.10.2008г. и Протоколни решения №8,9 и 10 от 16.10.2008г., одобрени със заповед №РД 11-107/13.11.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие" – Бургас, на Община Созопол са предоставени земеделски имоти(мери, пасища, изоставени ниви, ливади) по реда на чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ по землища, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн. ДВ, бр.13 от 2007 г.). Площите на същите са включени в Таблица Приложение №4 по землища .

Продължава процеса на актуване на земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, предоставени на Общината.

Промените в режима на земите от общинския поземлен фонд, свързани с отмяната на ал. 4, ал. 5, ал.7-12 на чл.19 (бр.62/2010 г.) предоставят възможността Общината да се разпорежда със земеделските земи, а също така и задължението й да предоставя целево земи от общинския поземлен фонд, възпроизведено в §27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. Направените изменения в ЗСПЗЗ (ДВ бр.14/2015 г.) определят нов ред за предоставяне на пасищата, мерите и ливадите. Във връзка с това по реда на тази процедура за стопанска 2019/2020г. са сключени 2 договора за наем на имоти – общинска собственост с НТП пасища, мери с обща площ от 826,293 дка.

Към края на 2019г. общият брой на действащите договори за наем на земеделска земя - общинска собственост са 49 за имоти с обща площ от 7543.907 дка и 2 броя договори за аренда за 14 имота с обща площ от 67,999 дка.

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

- изготвяне на актуална скица на имота с отразяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на данъчна оценка;
- вписване в службата по вписвания.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, финансов и организационно-технически ресурс.

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

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способи, общинският поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи. Бъдещата политика на Община Созопол следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените й земеделски земи, чрез договори за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Сериозен проблем е, че към края на 2019г. са неприключили процедури по обезщетения. Съгласно чл. 10б от ЗСПЗЗ, собствениците или техните наследници, притежавали земеделски земи преди образуването на трудовокооперативни земеделски стопанства или държавни земеделски стопанства, независимо от това, дали са били включени в тях или в други, образувани въз основа на тях, селскостопански организации, намиращи се в границите на урбанизираните територии /населени места/ или извън тях и са застроени или върху тях са проведени мероприятия, които не позволяват възстановяване на собствеността, имат право на обезщетение по тяхно искане с равностойни земи от държавния или от общинския поземлен фонд и/или с поименни компенсационни бонове.

Размерът на земите, с които се извършва обезщетение от общински поземлен фонд се определя съгласно нормата на чл. 10б, ал. 2, т. 1 от ЗСПЗЗ въз основа на мотивирано предложение от общинската служба по земеделие.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### 4.1.Рискове и слаби страни

- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- недостатъчни приходи от наеми;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ);
- реституционните процеси са забавени твърде много във времето, което възпрепятства оптималното им ползване;
- наличието на голям брой маломерни имоти

### 4.2.Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### 4.3.Политики и задачи

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.

## 5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Към края на 2019г. Община Созопол разполага със земя в горски територии в размер на **103 215 831 кв.м.**

Горските територии общинска собственост на Община Созопол се стопанисват от Общинско горско предприятие Созопол. То е създадено с Решение №475 от 24.04.2013 год. на ОС Созопол. На практика започва да функционира с регистрирането на фирмата на 13 май 2013 година.

Стопанството е разделено на три участъка с обща площ от 6341 ха. Годишното ползване до 2019г. е в размер на над 11000 м.куб.

Преди създаването на ОГП, горите в Община Созопол са в териториалния обхват на ДГС „Бургас", ДЛС „Ропотамо" и ДГС „Ново Паничарево", което за населението на общината определено е затруднение. След частичното възстановяване на горите, Общината чрез ОГП стопанисва самостоятелно част от тези площи и основно задоволява нуждите на местното население с дърва за огрев.

Горите на Общината се намират в източната част на Бургаска област и попадат в землищата на гр. Созопол, гр. Черноморец, с. Равадиново, с. Росен, с. Равна гора, с. Крушевец и с. Индже войвода. Релефът е разнообразен с преливане на равнинен,хълмист и нископланински. Най-високата точка е вр. Бакърлъка – 376 м н.в. намиращ се на северното разклонение на рида Странджа Босна.

Водните течения в района са лишени от постоянен и изобилен воден поток. По пълноводни са реките Росенска и Равногорска.

Растителността в общинските горски територии попада в подпоясите на равнинно-хълмистите дъбови гори. Основните дървесни видове в района са благун, цер, космат дъб, келяв габър, мъждрян, сребролистна липа, полски ясен, червен дъб, и черен бор. Срещат се зимен дъб, габър, клен, акация и други.

Най-голям процент от дървесината попада в клас на възраст от 40-60 год. Висок е процента на главните сечи.

Ежегодно с решение на Общинския съвет се определя годишният икономически план, размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### 5.1.Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- неприключил процес на идентификация и актуване по землища на всички общински имоти;
- малки приходи от арендни и наемни договори;

### 5.2.Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез правилно прилагане на лесовъдски системи;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горите чрез залесяване на лесопригодните площи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### 5.3.Политики и задачи

- да се повиши административния капацитет на Община Созопол за управление на горския фонд;
- актуализиране на изготвения горскостопански план на горските територии – собственост на Община Созопол за следващия период и програма за залесяване на горските земи.

## VI. КОНЦЕСИИ

С приемането на Закона за концесиите (обн. ДВ, бр.96 от 01.12.2017 г., в сила от 02.01.2018 г.) правната уредба на концесиите в Република България претърпява значителни промени. Както при отменения ЗК от 2006 г. (ЗК-2006 - отм.), новият закон урежда концесиите за строителство и услуги по сравнително сходен начин със старата правна уредба, като допирните точки с обществените поръчки, свързани с предмета на договорите, са много. Към тези два вида концесии се добавя трети вид, наричан в ЗК за краткост "концесия за ползване"

***Със Закона за концесиите се урежда публично-частното партньорство, при което икономически оператор изпълнява строителство или предоставя услуги по възлагане от публичен орган чрез концесия за строителство или концесия за услуги.***

Посочените по-долу подточки са съобразно Национална стратегия за развитие на концесиите в Република България за периода 2018 – 2027 г. :

6.1.Принципи за възлагане на концесиите, включващи:

а) защита на обществения интерес и създаване на доверие в обществото към концесията; обществени консултации и публичност

б) предпочитане на концесията като средство за изпълнение на строителство и услуга винаги, когато е икономически целесъобразно и възможно да се прехвърля оперативния риск и да се постигне най-добро съотношение качество-цена;

в) фокус върху предмета, а не върху обекта на концесията;

г) поемане и разпределяне на рискове;

д) използване на възможностите, знанията и уменията на икономическите оператори

е) защита на основни национални интереси;

ж) възлагане на съвместни концесии и търсене на възможности за окрупняване на концесиите;

з) осигуряване постигането на целите на концесията;

**6.2.Основни приоритети и общи цели при възлагането на концесиите, включващи:**

а) услуги, свързани със социалната инфраструктура в областите образование, здравеопазване, култура и спорт;

б) услуги, свързани с техническата инфраструктура в областите транспорт, пътища и пътни съоръжения, транспортна инфраструктура в населените места, водоснабдяване и канализация, топлоснабдяване и третиране на отпадъците;

в) природни ресурси, преди всичко с общините са свързани минералните води;

г) изграждане на нови или реконструиране, възстановяване или извършване на основен ремонт на обекти, които са публична собственост;

д) развитие на качествени и достъпни инфраструктура и услуги от обществен интерес чрез партньорство между публичните органи и икономическите оператори;

е) задоволяване на обществени потребности чрез включване на частни инвестиции строителството, предоставянето и управлението на услуги при най-добро съотношение на качество и цена;

ж) ефективност и ефикасност при разходването на публични средства и на средства от Европейските структурни и инвестиционни фондове и програми;

з) икономическа ефективност при управлението на публичната собственост;

**6.3. Специфични цели, включващи:**

а) осигуряване на достъпност и качество на медицинската помощ и здравно-социалните услуги;

б) осигуряване на достъпност и качество на предучилищното и училищното образование;

в) осигуряване на достъпност и качество на библиотечни и читалищни услуги;

г) осигуряване на достъпност и качество на услугите, свързани със системни занимания с физически упражнения и спорт от всички възрасти;

д) развитие на транспорта;

е) развитие на пътища и пътни съоръжения, транспортна инфраструктура в населените места;

ж) развитие на водоснабдителните и канализационни мрежи;

и) управление на отпадъците;

й) развитие в добива на минерална вода за бутилиране;

к) ефективно и качествено управление на публичната собственост чрез включването й в гражданския оборот;

л) използване на стопанската инициатива на икономическите оператори в полза на гражданите и обществото;

м) запазване и повишаване размера на концесионните възнаграждения, респективно бюджетните приходи от природния ресурс;

н) освобождаване на бюджетни средства от дейности, свързани с реконструкция, преустройство, възстановяване или извършване на основни ремонти на обекти, които са публична собственост;

о) задоволяване на потребностите на гражданите и обществото от разнообразни услуги, които може да се предоставят чрез обекти – публична собственост;

**6.4.Мерки за постигане на целите и институционална подкрепа, включващи:**

а) устойчивост на формираната политическа воля за развитие на концесиите;

б) създаване на методологически инструментариум за подпомагане на публичните органи и техните администрации;

в) дейности за развитие и поддържане на капацитета на администрациите за планиране, възлагане и контрол по изпълнение на концесиите;

г) прилагане на подходящи комуникационни стратегии;

д) изграждане на централизирана електронна информационна система с възможност за извършване на аналитични справки.

**6.5.Политики и задачи**

- Обособяване и изграждане на икономическа зона чрез публично частно партньорство за екологични дейности и производства**.**

## VII.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

През следващия период до 2023 г. дейността по управление и разпореждане с общинска собственост - отдаване под наем, предоставяне за управление, учредяване право на ползване, продажба, замяна, делба, учредяване право на строеж, пристрояване и надстрояване, концесия, както и придобиване на имоти и вещни права върху имоти, от частни собственици, чрез покупка, дарение и отчуждаване, ще продължи, съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост и годишните инвестиционни програми.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си в периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.