

С Т Р А Т Е Г И Я

НА ОБЩИНА КАВАРНА

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2023 – 2027 г.**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Каварна за периода 2023 - 2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. С нея се продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия, отчитайки предизвикателствата пред местната власт за предоставяне на услуги на гражданите при все по-високи очаквания на качеството им. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите, представляващи общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на голяма част от общинските дейности. Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;

3. образованието;

4. здравеопазването;

5. културата;

6. благоустрояването и комуналните дейности;

7. социалните услуги;

8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;

9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;

10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

II. ПРАВНА И НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България от 1991г. е определила това право и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Най - важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация (1991 г.), §6 и §7 от ПЗР, са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост (публикуван в ДВ бр.44/96г.), се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските

наместници се определят с наредба на общинския съвет, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Каварна и ефективно използване на общинската собственост.

Основен принцип в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

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

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

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

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

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

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За 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.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Каварна и ефективно използване на общинската собственост.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

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

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

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

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

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

1.1. Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките 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.

1.2. Обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общинския съвет и кмета 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.

1.3. Публичност

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

1.4. 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.

1.5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

2. Основни цели:

2.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на качеството на живот, чрез създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;

2.2. Опазване и подобряване на екологичната среда;

2.3. Пълното идентифициране на обема общинска собственост;

2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;

2.5. Установяване на имотите общинска собственост.

3. Основни приоритети в работата на общинска администрация по подобряване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

3.1. Подобряване на общинската собственост;

3.2. Използване на възможностите, които предоставят структурните фондове на Европейския съюз за изпълнение на проекти, свързани с подобряване и ефективно управление и използване на общинската собственост;

3.3. Развитие и усъвършенстване на процедурите за публично-частните партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти;

3.4. Гарантиране на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинската собственост.

4. Мерки за реализиране на основните цели и приоритети

4.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

4.2. 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 със 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.

4.3. 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 основана предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

4.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

4.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

4.6. 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. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.

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

V. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И КОНКРЕТНИ НАЧИНИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно чл. 3 от Закона за общинската собственост, собствеността е публична и частна. Имотите публична общинска собственост са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – Закон за устройство на територията, Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, Закон за водите, Закон за горите и други специализирани закони като имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация и такива, 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. 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 постройките, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост. Тук се отнасят и подлези, светофарни уредби, площадки за игра в паркове и зелени площи, които също са публична общинска собственост, по смисъла на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост във връзка с §7, ал. 1, т. 4 и т. 6 от Преходните и заключителните разпоредби към Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Към настоящия момент са съставени 6187 акта за частна общинска собственост, 2725 акта за земеделски земи, пасища и мери, лозя, гори и др. вид земеделска земя и 407 акта за публична общинска собственост. Половината тях са отписани, поради извършени разпоредителни сделки, поради неправилно актуване или са преактувани след изменения на ПУП-ПРЗ и КККР или други преструктурирания на общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е:

№ по ред	Вид на имота
1.	Застроени нежилищни имоти
2.	Детски градини и ясли
3.	Училища
4.	Здравни заведения
5.	Културни обекти
6.	Читалища
7.	Спортни имоти
8.	Административни сгради
9.	Жилищни имоти
10.	Гробищни паркове
11.	Гори и земи в горски фонд
12.	Незастроени терени
13.	Земеделски земи, пасища, мери, лозя и др. вид земеделска земя

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 27 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършва предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен имот.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2023 г. в Община Каварна повечето от съставените актове за имоти общинска собственост в урбанизирана територия са за незастроени имоти.

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

Има имоти, които към момента са все още с актове за държавна собственост. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, като издаване на скици от Кадастралната карта от АГКК-Добрич и скици от Застроително-регулационния план на съответното населено място, идентификация на имота по стар план действащ към 1999 г., със

съответното отреждане на имота по него, изготвяне на преписки за попълване на имоти в кадастралната карта, като и всички документи необходими за съставянето на новия акт за общинска собственост.

Имотите, които са в територията на града са урегулирани парцели, отредени за жилищно строителство и стопански дейности, за всички имоти има действащи планове за регулация, с изключение на СО Старите лозя.

Отдаването под наем на общински имоти е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

1.1. Рискове и слаби страни

- не приключил и бавен процеса на идентификация и актуване на общински имоти;
- необходимост от използването на външна експертна помощ (геодезисти, оценители и др.), което забавя процеса по подготовка на имотите за осъществяване на разпорежданията.

1.2. Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- привличане на инвестиционни интереси към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от наеми и продажби за осигуряване на нови инвестиции;
- възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности“ и „за производствени дейности“;
- възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

1.3. Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се продължи работата по идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се изготви анализ на учредените права на строеж и да се прогласят тези с изтеклите срокове за строителство;
- повишаване на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от наеми, продажби и осигуряване на нови инвестиции;
- търсене на възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности“ и „производствени дейности“;
- актуализиране на тарифата за размера на месечните наемни базисни цени на общински стопански обекти и терени (последна актуализация м. април 2017 г.)
- възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет.

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.

Към настоящия момент Община – е собственик имоти, представляващи сгради и части от сгради - публична и частна общинска собственост.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции, които по Закона за държавния бюджет не заплащат наеми.

№	Насрещна страна по договора	Наета площ
1	ГД „Изпълнение на наказанията”- ул. „Д. Стойков” 10	31,50 кв.м.
2	ТП на НОИ- Добрич- ул. „Добротица” 34	25,50 кв.м.

3	„Изпълнителна агенция по рибарство и аквакултури към МЗГ” в морска зона	15 кв.м.
4	ГД „Гранична полиция”- в морска зона	10 кв.м.
5	Агенция „Социално подпомагане”-ул. „Добротица” 27	321 кв.м.
6	Здравна каса- в сградата на МБАЛ	19 кв.м.
7	МЗХ - Областна дирекция „Земеделие”- ул. „България” 59	205 кв.м.
8	Общинска фирма „Бизоне” ООД - ул. „Раковска” 13	123 кв.м.
10	ВСС - Районна Прокуратура- Каварна - ул. „Д. Стойков” 10	271,56 кв.м.
11	Агенция по геодезия, картография и кадастър – София – ул. „Добротица” 26	Едно работно място
12	Главна дирекция „Охрана”- ул. „Д. Стойков” 10	15,50 кв.м.
13	ГД „Гранична полиция”- ул. „Раковска” 13	325 кв.м.
14	Агенция по вписванията – ул. „България“ 59	40 кв.м.
15	ФЦМСП- Каварна	195 кв.м
	Предоставени за безвъзмездно ползване на читалища	
16	Читалище „Н. Й. Вапцаров“ – с. Септемврийци	38,7 кв.м.
17	Читалище „Съгласие – 1890 г.“- гр. Каварна	2316 кв.м.
18	Читалище „Народен будител-1940“- с. Българево	963 кв.м.
19	Читалище „Надежда-1941“ - с. Видно	111 кв.м.
20	Читалище „Народен глас-1940“ - с. Вранино	393 кв.м.
21	Читалище „Искра“- с. Челопечене	117 кв.м.
22	Читалище „Светлина“ – с. Белгун	834 кв.м.
23	Читалище „Калиакра 1955“ – с. Моголище	150 кв.м.
24	Читалище „Георги Сава Раковски – 1941“ – с. Камен бряг	57 кв.м.
25	Читалище „Христо Андреев Градечлиев – 2005“	35 кв.м.

Общински имоти са предоставени за безвъзмездно стопанисване и управление на:
Общинско предприятие „Чиракман“

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем сгради и части от сгради, както и по Закона за политическите партии са 34 бр., разпределени по предназначение:

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	27
2.	Клубни помещения	Политически партии
3.		Неправителствени организации
4.	Лекари	1

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

1.1. 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 приходите от отдаване под наем;
- риск от обезценка на общинска собственост поради невъзможност за оптимално стопанисване;

2.2. Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез застрояване чрез ОПС на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

2.3. Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ремонт и разпореждане;
- осъществяване на ОПС върху терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите публична общинска собственост;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И ЯСЛИ, УЧИЛИЩА, СПОРТНИ ОБЕКТИ, ЗДРАВНИ ЗАВЕДЕНИЯ, КУЛТУРНИ ИНСТИТУТИ

Публичната общинска собственост има три компонента. Първият е собственост, необходима за реализацията на присъщите цели и задачи на общината. Вторият е собствеността, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последният е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна полезност. Имотите-публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Съгласно регистрите на общинската собственост и актови книги на Община Каварна, структурата на публичната общинска собственост по предназначение и местонахождение е показана в следната таблица:

3.1. Сграден фонд – публична общинска собственост

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Административни сгради	Детски градини и ясли	Училища	Спортни обекти	Културни обекти	Читалища	Здравни обекти
	Гр. Каварна	8	4	3	6	7	1	1

1.	Белгун	1	-	1	1		1	1
2.	Божурец	1	-	-			-	
3.	Българево	1	1	1 (закрито)	1		1	1
4.	Видно	1	-	-			1	
5.	Вранино	1	1	-	1		1	1
6.	Камен бряг	1	-	-			-	
7.	Крупен	1	-	-			1 (много лошо състояние)	
8.	Могилище	1	-	-			-	
9.	Нейково	1 (тип фургон)	-	-			-	
10.	Пор.Чунчево	1	-	-			-	
11.	Раковски	1	1 (закрита)	-	1		1 (полуразрушено)	
12.	Св.Никола	1	-	-			-	
13.	Селце	1	-	-	1		-	
14.	Септемврийци	1	1	1			1	
15.	Топола	2 (1 в лошо състояние)	-	-	1		-	
16.	Х. Димитър	1	-	-			-	
27.	Челопечене	1	-	-			1 (много лошо състояние)	
	общо	26	8	6	12	7	9	4

Общината разполага с 26 бр. административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. През последните години е правен основен или частичен ремонт на част от административните сгради.

В гр. Каварна, с. Българево, с. Вранино и с. Септемврийци са извършени частични ремонти на детските градини и детска ясла.

3.2. Култура

Потребностите в областта на културата в община Каварна се задоволяват от следните културни институти: Библиотека към Читалището, Исторически музей, Музей „Римска баня“ – експозиция „Добруджа и морето“, „Художествена галерия – Хр. Градечлиев“, „Кино-Петър Слабаков“ и Етнографски комплекс.

За развитие и обогатяване на културния живот в общината допринасят още и читалищата в Каварна и в селата. По смисъла на Закона за закрила и развитие на културата те не са културни институти, но със своята дейност дават принос в културния живот на общината.

Читалищата, разположени в населените места на Общината, ползват безвъзмездно сгради публична и частна общинска собственост за осъществяване на дейността си.

Сградите на читалищата са с различни площи и се нуждаят от много ремонтни дейности, които читалищните настоятелства трудно могат да финансират. Отлагането на ремонтите и обновяването на сценичната техника може да превърне голяма част от тази инфраструктура в неизползваема. Повечето от тях имат нужда от обновяване и подобряване на енергийната им ефективност.

3.3. Гробищни паркове

Гробищните паркове, като имоти публична общинска собственост се управляват, съгласно Наредба за устройство и управление на обредните зали и гробищни паркове на територията на Община Каварна, която Наредба е приета на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост с Решение № 29 по протокол № 49 от 29.03.2011 година на Общински съвет – Каварна.

Гробищните паркове на територията на общината, както и намиращите се в тях сгради и съоръжения, общинска собственост, се управляват от Кмета на общината чрез дейност

„Обреден дом“. Гробищните паркове на територията на кметствата на общината се управляват от съответните кметове или кметски наместници.

Община Каварна организира поддържането и експлоатацията на гробищните паркове, съобразно своя бюджет, като определя средствата за ремонт на сгради и съоръжения, поддържане на алейна мрежа, водопроводи, общо осветление и други. Поддръжката на гробищните паркове се осъществява, чрез ежегодните регионални програми за заетост.

Всички гробищни паркове са вписани в Регистъра на обектите с обществено предназначение по чл. 36, ал. 3 от Закона за здравето в Регионалната здравна инспекция.

В гр. Каварна вече действа нов гробищен парк. В него е изградена алейна мрежа, осветление, чешми, трафопост, ограда, ритуална зала, православен храм, обслужваща сграда за персонал, ритуална лавка, навес за подавки, обществена тоалетна и паркинг.

3.4. Градски паркове, алеи и зелени площи

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

Факт е, че голяма част от зелените площи около жилищните сгради се ползват като паркинги или стават място за поставяне на павилиони и гаражи. В по-малките локални градинки и междублоковите пространства често се наблюдава и нерегламентирано струпване на битови отпадъци.

Зелените площи по селата се поддържат от общинско предприятие „Чиракман“ и назначени към кметството на дадено населено място работник.

За решаването на изброените проблеми е необходимо активното съдействие от страна на населението в лицето на живущите в града, кметските и обществените съвети и гражданските сдружения. Само с обединяване на усилията на общината и тези на населението на всички населени места и гражданските сдружения е възможно решаването на проблемите по опазването и поддръжката на зелените площи. Проблемите на развитието и поддържането на устойчива зелена система в община Каварна са свързани преди всичко с ограничените средства в общинския бюджет за дейностите по озеленяване, липсата на регламент за възстановяване на неравномерно унищожена растителност и зелени площи.

За подобряване на жизненото равнище и устойчивостта на зелената система е необходимо да се съблюдава за изпълнението на общинските програми и спазването на общинските наредби, свързани с чистотата и доброто екологично състояние на Общината.

Община Каварна, като бенефициент по оперативните програми, финансирани от ЕС, се възползва от предоставените възможности за реализация на мерки, свързани с благоустрояването на този вид публична общинска собственост. По проекти са изградени детски площадки, пейки, осветление и др. Съгласно изискванията на Наредба №1/12.01.2009г. за условията и реда за устройство и безопасност на площадките за игра се извършват непрекъснато ремонти и подобрения на същите.

Идентификацията на външните фактори, разглеждани като благоприятни и неблагоприятни възможности, както и на вътрешните фактори, разглеждани като силни и слаби страни на общината се оценяват по-скоро като неблагоприятни.

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

- има добре развита и в сравнително добро състояние техническа инфраструктура на територията на общината, която е предпоставка за задоволяване на инвестиционните, административните, социално-битови и културни потребности на населението и бизнес.

- недостиг на бюджетни средства за прилагане на мерките за поддържане и стопанисване на общинската собственост.

- притежава оптимизирана училищна мрежа, осигуряваща добро качество на образователния процес.

- материалната база в общинските детски градини, училища и обслужващи звена е в относително добро състояние.

- наличие на нерегламентирани сметища в селата и незаинтересованост на населението към поддържане на зелените площи;

3.5. Слаби страни и рискове:

- риск от обезценка на общинска собственост поради невъзможност за оптимално стопанисване;

- недостиг на бюджетни средства за ремонт и поддръжка на сградите.

3.6. Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;

- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

3.7. Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на неизползваните административни сгради и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите и техническата инфраструктура;

- да се стимулират на жителите на населените места за съдействие на съответните кметове и кметски наместници за разрешаване на проблемите по опазването на зелените площи.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Наличният жилищен фонд на Община Каварна е малко на брой жилища, придобити преди повече от 20-30 г., много стари панелни апартаменти и къщи. През 2011г. Общината придоби 8 бр. апартамента в новопостроена жилищна сграда „Канатея”, а през 2014 година и един апартамент в общежитието на ул. „Стефан Караджа”№ 32. Те са едностайни, двустайни, тристайни и четиристайни. Общинските жилищни имоти основно се намират в гр. Каварна и представляват: 33 бр. апартамента, находящи се в различни жилищни блокове и сграда със смесено предназначение и 15 къщи.

Старите жилищни сгради, отчуждени през периода 1970 – 1985 г. за различни мероприятия на общината, несъборени поради острата жилищна нужда, са 15 бр., разделени са на 31 бр. жилищни помещения с една, две, три стаи и антре. Някои от тях са със санитарен възел, но повечето са с външни тоалетни и без бани, 2 от къщите са негодни за обитаване.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблицы № 6;

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Общ брой жилища	В това число		
			Предоставени под наем	Свободни (вкл. Резервни)	Ведомствени
1	гр. Каварна	60	52	5	3
2	Белгун	1	1	0	-
3	Българево	3	3	0	-
	Общо	64	56	5	3

В общинските жилищни имоти повечето от наемателите, крайно нуждаещи са настанени от дълъг период от време (в повечето случаи над 10 години), с изключение на новите

апартаменти, общото им състояние е много лошо. Общината непрекъснато извършва някои от неотложните ремонти: частични, препокриване и други, но повечето от ремонтите, наемателите се принуждават да извършват сами. Частично сменят дограми, водопроводни и електроинсталации, тъй като повечето от тях са в окаяно състояние.

През 2023 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 32 705,93 лв. Наемната цена в размер на 0,80 лв./кв.м. полезна жилищна площ се коригира с коефициенти съобразени с Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища. Приходите са в пъти по – ниски от средствата необходими за ремонти.

Къщите – общинска собственост в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания. Част от тях с влизането в сила на новия регулационен план на гр. Каварна са урегулирани в самостоятелни поземлени имоти със статут за жилищно застрояване, малка част нямат траен градоустройствен статут и подлежат на събаряне.

Нужно е къщите с траен градоустройствен статут да се продадат, тъй като всичките са много стари и с лоши условия за нормално живеене. Наемателите им нямат финансови средства и не проявяват интерес да ги закупят.

Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок пребиваване в общинските жилища. Нужни са 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:

4.1. 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;
- продължаващи наемни правоотношения с лица настанени в общински жилища над 10 години;
- много трудности при освобождаване на имотите след прекратяване на наемните отношения.

4.2. Плюсове и възможности

- възможност за изграждането на нови жилища със средства привлечени от евро фондовете.
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.
- възможност за осъществяване на строителство върху терени с ОПС срещу части от новопостроените сгради с жилищно предназначение.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

4.3. Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар;
- да се извършват продажби на стари амортизирани жилища;
- да се осъществява ОПС върху терени срещу части от новопостроените сгради с жилищно предназначение;
- проучване на възможностите за изграждане на нов общински жилищен фонд с привлечени средства от евро фондовете.

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

С влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ на Община Каварна са възстановени земеделски земи, публична общинска собственост- пасища

и мери и частна общинска собственост- ниви и др. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината е получила в собственост цялата земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците и за всички предадени имоти са съставени АОС.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

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

Пасищата и мерите в Община Каварна са **33 307,550 дка**. Част от тях се предоставят ежегодно за общо и индивидуално ползване по съответните населени места, за отглеждане на пашуващи селскостопански животни и поддържането им в добро земеделско и екологично състояние. Сключени и действащи договори към 2023 г. са за общо предоставени **7868,867 дка** пасища.

По начин на трайно ползване общинска собственост по населени места е:

Населено място	Начин на трайно ползване						
	обработва еми ниви, дка	пасища дка.	обработ ваеми овощни градин и, трайни насажд ения дка	обработв аеми лозя, дка	изостав тр. насажд. дка	пустеещ и необрабо т ваеми земи, дка	друг вид; храсти, дка
1	2	3	4	5	6	7	8
Каварна	755,176	1 116,271	317,581	32,926	143,820	68,534	5,829
Белгун	411,972	360,492			13,819	23,700	9,017
Било	501,396	203,438				38,141	
Божурец	218,279	305,390			65,901	18,074	241,206
Българево	621,141	12 749,888		10,884	118,210	102,477	493,567
Видно	288,900	4 108,062			17,589	131,327	258,377
Вранино	454,140	871,649		22,010	34,868		48,960
Иречек	58,761	774,464					5,502
Камен бряг	0,656	1 389,446			15,916	2,000	47,624
Крупен	290,321	816,843					22,034
Могилище	301,334	351,220					23,773
Нейково	343,691	1 375,693			14,600		20,618
Пор. Чунчево	404,201	638,406		8,500	10,852		215,673
Раковски	177,406	337,688		20,200	77,825	148,593	76,996
Св. Никола	43,371	3 755,198				1,574	

							51,376
Селце	220,255	171,813				122,741	
Септемврийци	915,935	1 222,145		10,830	4,525		133,996
Топола	50,387	810,872					14,525
Травник		277,769					
Х. Димитър	350,587	257,426		5,600		66,467	13,083
Челопечене	210,861	1 413,377		26,927		142,599	3,968
Войниково	92,036						

В обработваемите площи са включени ниви, площи за трайни насаждения и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Общината отдава под наем с договори и да реализира приходи. Общият годишен приход за 2023 г. от земеделска земя е **737778,49 лв.**

С изменение на Закона за собствеността и ползването на земеделските (Изм. – ДВ, бр. 38 от 2014 г., бр. 14 от 2015 г., доп., бр. 61 от 2015 г.) е регламентиран нов ред за разпределяне и предоставяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд. Те се отдават под наем или аренда без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ), съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Комисия, назначена от кмета на общината, разпределя имотите за всяко землище и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи. Въз основа на протоколът на комисията кметът на общината, сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм. Срокът на договорите е 5 стопански години. Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Останалите след провеждане на търга свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона. Договорите се сключват за една стопанска година.

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

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

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

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

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), неотдадени под наем, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Каварна не е предприемала действия за цялостно трасиране на земеделските имоти. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или

при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), обнародван в ДВ, бр. 14 от 20.02.2015 г. в чл. 37в бяха разписани нови правила, регламентиращи реда за предоставяне под наем на полските пътища. В заповедта по чл. 37в от ЗСПЗЗ са включени и проектираните в плана за земеразделяне полски пътища и отразените в плана за земеразделяне, в картата на съществуващи и възстановими стари граници и в картата на възстановената собственост напоителни канали, които не функционират, попадащи в масиви за ползване на съответния ползвател, за които се сключва договор за едногодишно ползване. За стопанската 2023/2024 г. в процес на сключване са 68 бр. договори за ползване общински полски пътища на стойност – 32776,72 лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

5.1. Рискове и слаби страни

- не приключил процес по установяване на действителния начин на трайно ползване на имотите;

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;

5.2. 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;

- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

5.3. Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земеделските земи, специализиран софтуер за нуждите на земеделието, даващ информация за: кадастрална карта, допустим слой и БЗС и справки;

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Община Каварна няма възстановени земи и гори от Горски фонд.

Съгласно сключен договор между Държавен Фонд Земеделие и Община Каварна от 10.08.2007 г. за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ при условие на специална предприсъединителна програма на Европейският Съюз за развитие на земеделието и селските райони в Република България /САПАРД /. Мярката е лесовъдство, залесяване на земеделски земи, инвестиции в горски стопанства, преработка и маркетинг на горски продукти, са залесени 380,508 дка. изоставени и ерозирани земеделски земи на територията на Община Каварна, в землищата на гр. Каварна, с. Вранино и с. Нейково.

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

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

1. Жилищни имоти- социални жилища

- Картотеката за нуждаещи се семейства съгласно чл.45а от Закона за общинската собственост включва 56 настанени семейства и 33 семейства чакащи за настаняване. За реализиране на социалната политика на община Каварна следва да се изградят или придобият още жилища.

2. Обществено обслужващи площи

- увеличени брой автомобили в града води до недостиг на паркоместа и от тук паркиране по улиците на места, където това затруднява допълнително натовареният трафик, поради което следва да се изградят паркоместа.

3. Други според спецификата на съответната община.

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- реализиране на публично частни партньорства в областта на строителната концесия;
- проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2023-2027 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.