

С Т Р А Т Е Г И Я

НА ОБЩИНА КАВАРНА

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2015 – 2019 г.**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

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.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. бе приет закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

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 този Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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

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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 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,

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

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

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

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.

Приоритетност на общественя интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на общественя 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

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.

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

1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. 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.

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.

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. 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.

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.

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

7. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

IV. 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 КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Каварна има съставени 8508 бр. акта за публична и частна общинска собственост. След извършване на разпоредителни действия и отпаднало основание, са отписани 4493 акта.

С влизането в действие на кадастралната карта за всички населени места в Община Каварна, съгласно разпоредбите на ЗОС, следва да се съставят нови актове за всички общински имоти.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	1083
2.	Застроени нежилищни имоти	35
3.	Детски градини и ясли	8
4.	Училища	7
5.	Здравни заведения	4
6.	Културни обекти	7
7.	Читалища	8
8.	Спортни имоти	12
9.	Административни сгради	21
10.	Жилищни имоти	60
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	2767
12.	Гори и земи в горски фонд	3
Общо:		4015

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 19 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Собственост и стопанство”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2015г. в Община Каварна повечето от съставените актове за имоти общинска собственост са за незастроени имоти. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

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. В повечето случаи общинската администрация се е само сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

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 ЗРП на съответното населено място, идентификация на имота по стар план действащ към 1999г., със съответното отреждане на имота по него, като и всички документи послужили за съставянето на новия АОС.

Имотите, които са в територията на града са урегулирани парцели, отредени за жилищно строителство и стопански дейности, но в голяма част от тях липсва техническата инфраструктура, няма пътен достъп, ток, вода и канализация. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

За всички имоти има действащи планове за регулация. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не приключил и бавен процеса на идентификация и актуване на общински имоти;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- 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 продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на общинските имоти.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се продължи работата по идентификация на общинските терени;
- да се изследва потенциала на общински терени, съобразно предвижданията на Общия Устройствен План (ОУП);
- 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;

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 на 48 обекта, представляващи сгради и части от сгради - частна общинска собственост /ЧОС/. Броят на актовете за собственост са 35 имоти.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради и части от сгради	31	-	13	4	48
2.	Терени	86	1	-	-	87
3.	Жилища	74		-	6	80
Общо:		191	1	13	10	215

В десет общински имота са настанени териториални структури на държавни институции, които по Закона за държавния бюджет не заплащат наеми, те са:

1. ГД „Изпълнение на наказанията“;
2. РУ „Социално осигуряване“;
3. „Изпълнителна агенция по рибарство и аквакултури към МЗХ“;
4. ГД „Гранична полиция“;
5. Агенция „Социално подпомагане“.
6. Министерство на Земеделието и Горите;

7. Од на МВР – Добрич – с.Топола;
8. Бърза помощ;
9. Прокуратура;
10. Главна дирекция Охрана към Министерството на Правосъдието;
11. Агенция по кадастър;

Два общински имота са предоставени за безвъзмездно ползване на:

1. „Каварна” ЕООД ;
2. „Соник Старт” ООД;

Към края на 2015г. действащите договори за отдадени под наем сгради и части от сгради ЧОС са **31 бр.**, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица

№ 3

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1	2		3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.		21
2.	Клубни помещения	Политически партии	6
3.		Неправителствени организации	2
4.	Лекари		2
Общо:			31

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

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за 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;
- риск от неосигуряване на ефективно ползване и оптимална доходност от стопанисване.

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:

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 И ЧИТАЛИЩА, СПОРТНИ ОБЕКТИ, ЗДРАВНИ ЗАВЕДЕНИЯ, КУЛТУРНИ ИНСТИТУТИ

Община Каварна разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата и за нуждите на детски градини и училища разпределен по населени места както следва:

Таблица № 4

№ по ред	Населено място	Административни сгради	Детски градини и ясли	Училища	Спортни обекти	Културни обекти	Читалища	Здравни обекти
	Гр. Каварна	4	4	4	6	7	1	1
1.	Белгун	1	-	1	1		1	1
2.	Било	-	-	-			-	
3.	Божурец	1	-	-			-	
4.	Българево	1	1	1 (закрито)	1		1	1
5.	Видно	1	-	-			1	
6.	Вранино	1	1	-	1		1	1
7.	Иречек	1	-	-			-	
8.	Камен бряг	1	-	-			-	
9.	Крупен	1	-	-			-	
10.	Могилище	1	-	-			-	
11.	Нейково	1	-	-			-	
12.	Пор. Чунчево	1	-	-			-	
13.	Раковски	1	1	-	1		-	
14.	Св. Никола	1	-	-			-	
15.	Селце	1	-	-	1		-	
16.	Септемврийци	1	1	1			1	
17.	Топола	1	-	-	1		-	
18.	Травник	-	-	-			-	
19.	Х.Димитър	-	-	-			1	
20.	Челопечене	1	-	-			1	
	общо	21	8	7	12	7	8	4

Общината разполага с 21 бр. административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. През последните години е правен основен или частичен ремонт на почти всички административни сгради. Построена беше и нова административна сграда в центъра на града.

В гр.Каварна, с.Българево, с.Вранино, с.Раковски и с.Септемврийци са извършени основни ремонти на детските градини.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и рискове:

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

-риск от неосигуряване на ефективно ползване и оптимална доходност от стопанисване;

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:

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;

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Наличният жилищен фонд на Община Каварна е малко на брой жилища, придобити преди повече от 20-30г., 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: 48 бр.апартаменти находящи се в различни жилищни блокове.

Старите жилищни сгради, отчуждени през периода 1970 – 1985г. за различни мероприятия на общината, несъборени поради острата жилищна нужда, са 16 бр., разделени са на 34 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. Общият брой жилищни помещения: апартаменти, къщи и две общежития е 80 бр.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблицы № 5;

Жилищни имоти

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Общ брой жилища	В това число		
			Предоставени под наем	Свободни	Ведомствени
	гр. Каварна	74	65	6	3
1.	Белгун	2	1	1	-
2	Било	-	-	-	-
3	Божурец	-	-	-	-
4	Българево	3	2	1	-
5	Видно	-	-	-	-
6	Вранино	1	-	1	-
7	Иречек	-	-	-	-
8	Камен бряг	-	-	-	-
9	Крупен	-	-	-	-
10	Могилище	-	-	-	-
11	Нейково	-	-	-	-
12	Пор.Чунчево	-	-	-	-
13	Раковски	-	-	-	-
14	Св.Никола	-	-	-	-
15	Селце	-	-	-	-
16	Септемврийци	-	-	-	-
17	Топола	-	-	-	-
18	Травник	-	-	-	-
19	Х.Димитър	-	-	-	-
20	Челопечене	-	-	-	-
	Общо	80	68	9	3

В общинските жилищни имоти повечето от настанените, като крайно нуждаещи, са от 1985г.– 1995г. С изключение на новите апартаменти, общото им състояние е много лошо. Общината непрекъснато извършва някои от необходимите ремонти: частични, основни,

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.

В общинските имоти са настанени общо 68 семейства.

През 2015г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 26267,28 лв. С решение № 79 по протокол № 7 от 26.02.2008г. на ОбС е определена наемна цена в размер на 0,60 лв./кв.м. жилищна площ, като същата се коригира с коефициенти съобразени със ЗМДТ. Въпреки, че наемна цена е актуализирана, тя е пъти по – ниска в сравнение с необходимите разходите 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.

Нужно е къщите с траен градоустройствен статут да се продадат, тъй като всичките са много стари и с лоши условия за нормално живеене.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване.

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:

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

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. до 2011г. на Община Каварна са възстановени земеделски земи, публична общинска собственост- пасища и мери и частна общинска собственост- ниви. 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,
- пътища,
- други площи (гробнища, сметища, залесени територии и др.).

Пасищата и мерите в Община Каварна са **34748,182 дка**. Част от тях се предоставят ежегодно на земеделски стопани или техни сдружения по съответните населени места, за отглеждане на пашуващи селскостопански животни и поддържането им в добро земеделско и екологично състояние. За 2014- 2015г. са предоставени **7466,161дка**. пасища.

По начин на трайно ползване общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 6.

Таблица № 6

Населено място	Начин на трайно ползване							Общо, дка
	обработваеми ниви, дка	пасища дка.	обработваеми овощни градини, трайни насаждения дка	обработваеми лозя, дка	изостав. тр. насажд. дка	пустеещи необработваеми земи, дка	друг вид; храсти, дка	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Каварна	768.911	1902.200	368.687	105.490	143.820	99.032	5.829	3393.969
Белгун	395.854	360.492	4.800	4.600	9.219	23.700	9.017	807.682
Било	503.887	203.438			38.136			745.461
Божурец	219.360	337.769			65.901	18.074	241.206	882.310
Българево	621.129	12749.888	102.477	10.884	118.210		493.567	14096.155
Видно	288.875	4253.892		6.200	11.389	131.327	258.377	4950.060
Вранино	453.935	992.400		22.010	34.868		48.960	1552.173
Иречек	58.759	774.464					5.502	838.725
Камен бряг	0.656	1389.446	2.000		15.916		47.624	1455.642
Крупен	290.295	655.823					22.034	968.152
Могилище	301.316	355.982					23.773	681.071
Нейково	343.691	1512.479		12.600	12.000		20.618	1901.388
Пор.Чунчево	404.201	639.353		8.500	10.852		215.673	1278.579
Раковски	136.512	378.230	148.593	20.200	77.825		76.996	838.356
Св.Никола	43.371	3755.198				1.574	51.376	3851.519
Селце	212.440	171.813	122.741					506.994
Септемврийци	915.935	1454.112		10.830	4.525		133.996	2519.398
Топола	50.385	912.631					14.525	977.541
Травник		277.769						277.769
Х.Димитър	350.587	257.426		5.600		66.467	13.083	693.163
Челопечене	191.616	1413.377		26.927		142.599	3.968	1778.487
Войниково	92.020							92.020
Общо	6643.735	34748.182	749.298	233.841	542.661	482.773	1686.124	45086.614

Съотношение между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочена в Таблица № 7:

Таблица № 7

Земеделски земи		
Обработваеми, дка	Не обработваеми, дка	обща площ, дка
7626,874	2168,897	9795,771

В обработваемите площи са включени ниви, площи за трайни насаждения и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, които се отдават под наем са **7626,874 дка.**, от които ниви – **6643,735 дка** и **983,139 дка.** - други видове (лозя, овощни градини). Публична общинска собственост са пасищата и за стопанската 2014-2015г. са отдадени под наем **7466,161дка.** За стопанската 2015 – 2016 година са сключени договори за наем за **12593,437дка.**, но не всички пасища са годни за ползване. Общия годишен приход от земеделска земя е **482000,00лв.**

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. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 80 лв. и 150 лв. според конфигурацията на имота. 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери) и необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

-да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността 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 издирят подходящи имоти за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места, ваканционни селища, селищни образувания, индустриалните зони.

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 10.08.2007г. 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 /. Мярквата 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. Стойността на проекта е 203285 лева.

V. 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 ЗОС включва 73 семейства. В момента община разполага с 80 бр. жилища, от които свободни са 6 броя.

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 парко – места и от тук паркиране по улиците на места, където това затруднява допълнително натовареният трафик, поради което следва да се изградят парко – места.

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;

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2015-2019г. 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.

Приета с Решение № 33 по протокол № 5 от заседанието на Общински съвет–Каварна, проведено на 29.01.2016 г.