

**СТРАТЕГИЯ
за управление
на общинската
собственост**

за периода 2020 - 2023 год.

Община Маджарово

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Малджарово е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2020-2023 г. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Малджарово и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Под управление на общинската собственост се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Малджарово оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддръжане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Малджарово и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението. Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети в стратегията за управление на общинската собственост и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в работата на общинския съвет и общинската администрация по отношение на общинската собственост и в резултат на това подобряване ефективното управление на собствеността в интерес на гражданите на общината.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Малджарово са изведени от приоритетите, представени в:

- Общинския план за развитие на община Малджарово за периода 2014-2020 г.
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.
- Волещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:
 - Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на общината;
 - Подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизация на съществуващия спортен фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
 - Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
 - Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

II. Основните принципи, които следва Община Маджарово в процеса на управление на имотите общинска собственост са:

➤ *Законсъобразност;*

Принципът се изразява в задължението за спазване на общата и специалната действаща нормативна уредба на Република България при провеждане на отделните процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

➤ *Приоритетност на обществения интерес;*

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

➤ *Публичност и прозрачност;*

Публичността се изразява в предоставянето на възможността на всеки гражданин да се информира по подходящ начин за всички действия на общинската администрация по провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

➤ *Състезателност и равеността при разпореждането;*

Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурата.

➤ *Целесъобразност;*

Проява на този принцип е задължението на общинската администрация при наличие на интерес за извършване на сделки с имоти-общинска собственост, да проучва внимателно и обсъжда подробно резултатите и ползата за общината от осъществяване на процедурите.

➤ *Плановост;*

Управлението на общинските имоти в Община Маджарово се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от общински съвет - Маджарово, по предложение на кмета на общината.

III. Обхват и структура на стратегията.

Настоящата стратегия обхваща срещрените и незастрорените имоти – публична и частна общинска собственост, включително жилищните имоти.

1. Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:

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

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата, Закона за военните паметници и др.

- 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 Закона за общинската собственост, всички останали движими и недвижими вещи на общината представляват **частна общинска собственост.**

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна 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.

IV. Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способи за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите - общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

➤ *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 и административно предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна дълга, отчуждаване и безвъзмездно придобиване от държавата по ЗДС.

- имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

- ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.

➤ *Имоти, които могат да бъдат отдавани под наем*

- имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако бъдат продадени;

➤ ***Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане***

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;

- жилищни имоти, за които има заявено желание от страна на наемателите им за закупуване;
- остарели нежилни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс;
- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

➤ **Имоти -- частна общинска собственост, предмет на замяна** - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи:

- при прекратяване на съсобственост;
- когато с влизъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината;
- между Община Маджарово и друга община или държава;
- в други случаи, определени със закон.

➤ **Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица**

1. **Учредяване на ограничено вещно право на строеж, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост** се извършва:

- След решение на Общински съвет Маджарово;
- При спазване на принципа на съгезагелност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на vizираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;
- Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общински съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

➤ Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

2. **Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:**

- След решение на Общински съвет - Маджарово;
- При спазване на принципа на съгезагелност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общински съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- **Дарение на имоти-частна общинска собственост** се извършва след решение на Общински съвет - Маджарово, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

У. **Анализ и структура на общинската собственост**

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. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроени и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти – пасища и мери, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Към 01.01.2020 г. са съставени и утвърдени 617 акта за общинска собственост. Съставените актове по населените места са както следва:

- гр. Малджарово – 64 бр.;
- с. Бориславци – 148 бр.;
- с. Малки Воден – 146 бр.;
- с. Малко Брягово – 12 бр.;
- с. Горно Поле – 87 бр.;
- с. Горни Главанак – 15 бр.;
- с. Долни главанак – 12 бр.;
- с. Златоустово – 15 бр.;
- с. Селска поляна – 35 бр.;
- с. Румелия – 4 бр.;
- с. Тополово – 25 бр.;
- с. Ръженово – 15 бр.;
- с. Долно Съдиево – 11 бр.;
- с. Сеноклас – 9 бр.;
- с. Ефрем – 16 бр.;
- с. Голяма Долнина – 3 бр.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират съответно като собственост на Общината с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

1. Незастроени имоти в регулация

След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроени имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Проблеми в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в големата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни

- Естествените терени в населените места, които са подходящи за застрояване;
- Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура;
- Близост до общинския център;

Слаби страни

- Голям обем от незастроени дворни места;
- Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;

Възможности

- При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство;
- Максимално развитие потенциал на всеки имот;

Заплахи

- Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори;
- Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Ускоряване на процеса на идентификация на общинските терени.
2	Проучване потенциал на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.
3	Издирване и въвеждане на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4	Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство;
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване

При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпоставян подход е организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

2. Застроени нежилни имоти.

През годините в община Маджарово бяха продадени голям брой нежилни имоти.

Продажбата им осигури еднократни приходи, но същевременно дъни общината от приходи по бюджета в дългосрочен план. Серioзен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някои се разграбват. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива е възможно да възникне необходимост от учебни заведения или други общински дейности със социална насоченост. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предпоставя от задълбочен анализ и преценка.

Справка
за сградния фонд на Община Малджарово към 01.01. 2020 г.

Населени места	Кметства	други адм.сгради	училища	ЦДГ, ОДЗ, ДЯ	здравни служби	лекарски кабинети	Общински жилища	читалища	Други сгради	спортни обекти	търговски обекти	съсобств.търг. обекти	Общо
Гр.Малджарово	1	1	1	1	1		9	1	7		1		23
с.Бориславци	1												1
с.Ефрем	1												1
с.Малко брягъто	1												1
с. Малки волден													0
с.Сеноклас	1								4				5
с. Долни главанак	1	1	1		1				1				6
с.Горни главанак	1												1
с.Горно поле								1	1				2
с.Тополово	1	1		1					1		2		6
с.Селска поляна	1												1
с.Златустово	1										2		3
с. Долно съдиево	1	1	1										3
с.Ръженово	1												1
с.Румелия													0

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА. Обектите в областта на обслужването, посочени в справката като търговски обекти, са 6 на брой, които са в лошо състояние. Няма съсобствените обекти.

Общинските помещения се предоставят под наем в условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като наемните цени се определят съгласно наредбата и актуализират съгласно договора.

Силни страни

-Основните потребности на общината са
обезпечени;

Слаби страни

-Влошено състояние на преобладаващата
част от имотите.

-Общинския сграден фонд е масивен и има потребност само от частични основни ремонти и поддръжка;
-Незаетите търговски обекти са с малък относителен дял.

Възможности

-Осигуряване финансиране по програми на ЕС за предприемане на действия по подобряване на състоянието на сградите;
-Преобразуване от публична в частна общинска собственост сгради, престанали да имат значението на публична собственост;
-Съществуват резерви за преустройство на общински имоти при необходимост.

-Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението.
-Липса на интерес за закупуване по определените цени към по-голямата част от имотите

Заплахи

-Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;
-Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Наличният сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.
2	Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.
3	Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.
4	Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедурата по управление и разпореждане със застроени имоти - общинска собственост следва да се определи съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

Предпочитан подход при управление и разпореждане със застроени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонт, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината.

3. Жилищни имоти

Жилищният фонд на Община Маджарово е структуриран съобразно изискванията на Закона за общинската собственост в три групи:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – 3 бр.
2. ведомствени – 5 бр.;
3. резервни – 1 бр.

От представената справка е видно, че общината разполага със много малък жилищен фонд – 9 броя апартаменти.

<i>Силни страни</i>
-Основната част от общинските жилища са масивни, с оставаш продължителен експлоатационен срок; -Преобладаващата част от общинските жилища напълно отговарят на предназначението си.

<i>Слаби страни</i>
-Системно закъсняване за плащане на месечните наеми от наемателите; -Незaintересованост за текущо поддържане от страна на наемателите;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Актуализация на наемните пени при отчитане ръстовете на минималната работна заплата.
2	При проявен интерес от наемателите да се продават общинските жилища без търг или конкурс, при спазване нормативните условия.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с общински жилища следва да се определя съобразно предназначението на жилището.

➤ При жилища за настаняване под наем задължително се прилага схемата на настаняване на граждани с доказани жилищни нужди.

➤ При жилищата за продажба предпочитан подход следва да бъде публичен търг с явно наддаване.

➤ Във ведомствените жилища следва да се настаняват работещи специалисти от общински звена на бюджетна издръжка при спазване на следните изисквания:

-да няма собствено жилище в населеното място, където работи;

-предоставянето жилище да отговаря на семейните потребности;

➤ В резервните жилища настаняването следва да се осъществява въз основа на протоколно решение на нарочна комисия по бедствия и аварии, назначена от кмета на общината при констатиране на събитие.

3. Земделески земи.
Към 01.01.2020 г. Община Малджарово разполага със следния общински поземлен фонд:

Баланс на земеделските земи по НТП

№ по ред	землище	Пасища, мера		Пасища с храсти		ливади		Ниви – чл.19 от ЗСПЗЗ		Ниви - собствени		Изоставени ниви		Изоставена орна земя		Трайни насаждения		Гори в зем. земя	
		бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка
1.	Бориславци	86	2893,588	17	158,485	-	-	21	108,580	1	3,500	1	3,500	-	-	-	-	-	-
2.	Малки Волген	79	330,452	-	-	-	-	37	174,350	2	9,077	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Ефрем	57	1411,360	2	61,145	1	9,629	3	28,404	68	403,346	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Малко Брягово	54	749,792	7	315,919	5	24,717	-	-	7	48,927	-	-	-	-	2	73,973	-	-
5.	Голяма Долина	41	121,295	-	-	-	-	-	-	2	0,329	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Долно Съдиево	30	371,967	45	393,651	-	-	36	207,223	-	-	-	-	22	98,051	-	-	-	-
7.	Ръженово	22	42,250	18	162,694	-	-	23	60,066	2	4,001	-	-	8	30,840	1	12,973	-	-
8.	Тополово	43	296,061	31	304,415	3	10,773	49	176,939	7	25,777	26	90,042	-	-	-	-	-	-
9.	Румелия	5	5,704	1	0,989	1	1,383	5	6,315	-	-	7	9,347	6	12,239	-	-	-	-
10.	Златоустово	42	280,896	38	731,868	18	158,265	71	308,813	1	1,821	-	-	18	68,825	-	-	-	-
11.	Долни Главанак	22	69,341	23	180,854	6	18,828	20	17,780	-	-	-	-	15	168,156	-	-	-	-
12.	Селска Поляна	92	651,983	7	53,684	7	38,905	55	13,487	-	-	-	-	22	104,857	-	-	-	-
13.	Горни Главанак	9	48,493	36	458,987	2	11,969	3	2,527	-	-	4	7,223	-	-	-	-	-	-
14.	Горно Поле	64	705,917	8	77,793	3	14,097	55	113,114	-	-	40	181,297	-	-	-	-	-	-
15.	Сеноклас	255	2962,262	-	-	1	9,132	144	408,179	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Габерово	38	283,421	23	178,412	-	-	1	1,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Малко Попово	222	1468,601	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Брусевци	105	1035,120	-	-	-	-	2	0,939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Малджарово	103	1077,812	47	559,822	1	3,311	-	-	25	30,801	28	56,534	-	-	-	-	5	487,601
	Общо:	1369	14806,315	303	3638,718	48	301,009	525	1628,289	115	527,579	106	347,943	91	482,968	3	86,946	5	487,601

В годините на реструктурирането на селското стопанство интересът към земеделските земи беше вълн и не се обработваше по няколко причини:

- ❖ Земята е възстановена разпокъсано в голям брой маломерни имоти;
- ❖ Процента на обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време не е обработвана и използвана по предназначение;
- ❖ Липса на техника и средства за обработката на земята.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получават финансово подпомагане за развитието на земеделското и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от ОПФ.

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

<i>Силни страни</i>	<i>Слаби страни</i>
<ul style="list-style-type: none">-Членството ни в ЕС;-схемите за единно плащане на площ;-програмата за развитие на селските райони;-националните доплащания за планински и полупланински райони;-плащания по NATURA 2000;	<ul style="list-style-type: none">Земята е възстановена разпокъсано в голям брой маломерни имоти;Процента на обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време не е обработвана и използвана по предназначение;Липса на техника и средства за обработката на земята.
<i>Възможности</i>	<i>Задачи</i>
<ul style="list-style-type: none">-Подобряване използваемостта на земите чрез дългосрочни договори за наем;-Възможности за комасации на земеделските площи;-Увеличаване обема на алтернативни култури, които да заменят тютюна.	<ul style="list-style-type: none">-Обезлюдяването на населените места води до липса на интерес към общинските земи и практическото им изоставяне;-Застаряващо население по малките населени места.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи
2	Поетапно комасация на общинските земи:
3	Промяна предназначението на поземлените имоти с цел инвестиции;
4	Кандидатстване по директните плащания и по мерките от ПРСР /2014-2020г./

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със земеделски имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

- Съгласно чл.37и от ЗСПЗЗ - пасищата, мери, ливади и пасища с храсти се отдават под наем на земеделските производители без търг.
- Земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ се отдават под наем на регистрирани земеделски производители.

5. Гори и земи в горски фонд

В община Маджарово има общо залесена територия – 1929,8 ха, в т.ч.

-иглолистни гори – 40,90 ха
-широколистни гори – 102,20ха
-издължкови - 1780,70 ха
-нискокостеблени - 6,00 ха

и недървопроизводителна площ – 413,90ха, общо 2343,70 ха, разпределени по населени места:

- гр. Маджарово – 100,50 ха
- с. Бориславци – 138,20 ха
- с. Малки Воден – 18,40 ха

- с. Ефрем – 24,10 ха
- с. Долно Съдиево – 23,50 ха
- с. Златоустово – 22,60 ха
- с. Горно Поле – 512,10ха
- с. Горни Главанак – 532,80ха
- с. Малко Попово – 45,00ха
- с. Сеноклас – 77,10ха
- с. Брусевци – 25,90ха
- с. Ръженово – 2,5ха
- с. Тополово – 34,80ха
- с. Долни Главанак – 14,60ха
- с. Селска Поляна – 18,40ха
- с. Голяма Долина – 198,00 ха
- с. Малко Братово – 555,20ха

Анализът на общинските гори показва следното:

Силни страни

-Територията на общината, почвените дадености и природно-климатичните условия са благоприятни за развитие на широколистни гори.

Слаби страни

-Контрол по изсичане на горските масиви;

Възможности

-Възможност за увеличаване приходите от горския фонд
-заглесяване на изсечени гори.

Заплахи

-Обезлесяването на територията на общината ще доведе до трайни неблагоприятни последици за екологичното равновесие;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Предприемане на действия по опазване на наличния горски фонд от безконтролна сеч.

Конкретни подходи

Практически ограниченият обем от общински гори предполага действията на общината да са в насока опазване на съществуващият горски фонд.

6. Водни обекти /язовири и водоеми/

Язовирите и водоемите общо в община Малджарово са 101 броя и заемат площ – 587,119 дка.

➤ Отдадени под наем – 3 броя водоеми в следните населени места:

- Язовир разположен в землищата на селата:

с. Бориславици, местност «Еникьой», кадастрален №000039 с площ -3,240 дка;

с. Малко Брягово, местност «Ак тролър изток», кадастрален №000154 с площ – 3,189 дка.

- Язовир в село Сеноклас, кадастрален №000404 с площ – 6,753 дка;

- Язовир в село Горно Поле, кадастрален №000056 с площ – 9,214.

➤ Отдадени на концесия – 1 брой с площ – 94,146 дка

- Язовира е разположен в землищата на селата:

с. Златоустово, местност «Бостан дере», кадастрален №000028 с площ -68,003 дка;

с. Долни Главанак, местност «Бостан дере», кадастрален №000034 с площ – 26,143 дка.

VI. Индикатори за мониторинг за изпълнение на Стратегията

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията. Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непряки резултати, създадени при изпълнението на Стратегията.

За проследяване изпълнението на заложените в Стратегията мерки ще бъдат използвани показателите за:

- ❖ оценка на изпълнението на оперативните цели и приоритетите;
- ❖ оценка на ръста на финансовите резултати от отдаване под наем, продажби, права на строеж и ползване, от концесионирането на общински имоти;

- ❖ оценка на въздействието от прилагането на Стратегията.

Индикаторите за успех на тази Стратегия са:

- ❖ Пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- ❖ Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от концесиониране, арендуване, право на ползване и продажба на общински имоти;
- ❖ Придобиване на нови имоти в т.ч. и общински жилища, в собственост на общината чрез предоставяне на терени срещу обезщетение на инвеститори;
- ❖ Увеличаване на броя на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни намерени;
- ❖ Увеличаване процента на използване на земеделски земи, чрез отдаване под наем, право на ползване и аренда;
- ❖ Увеличаване на площта на новосъздадени трайни насаждения;
- ❖ Увеличаване броя на внесените в Общински съвет и приети предложения за дейности свързани с управлението на общинската собственост.

VIII. Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореджията с общинско имущество ще внесат прозрачност, последователност и ред, ще намалят възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Маджарово следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми, и други алтернативни форми на финансиране.

VIII. Заключение

Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2020-2023г и е основа за изготвяне на годишните Програми за управление на общинската собственост до 2023г. По своята същност тя е отворена система и след приемането ѝ остава непроменена по отношение на приоритетите и специфичните делеги и отворена гъвкава по отношение на мерките и проектите.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № от Промокол №/.....2020 г. на Общински съвет – Маджарово.