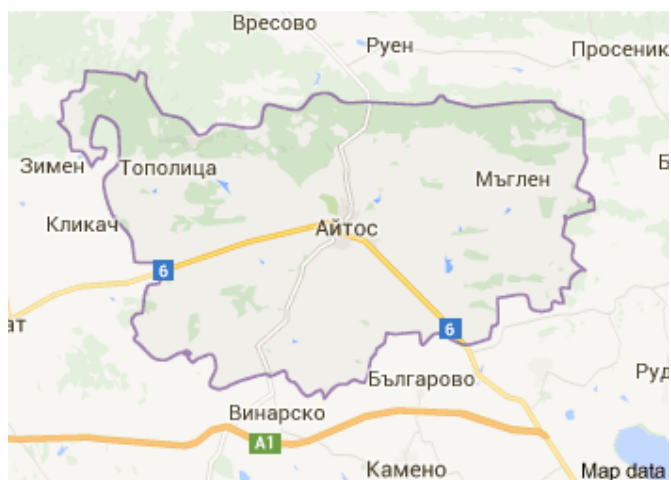


# *СТРАТЕГИЯ*

*ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА  
СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА АЙТОС*

*ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 г.*



# **С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е**

ВЪВЕДЕНИЕ

I. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

IV. ОРГАНИЗАЦИЯ И КООРДИНАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ.

V. ОСНОВНИ ИЗВОДИ И МЕРКИ ЗА ПО-ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

## **ВЪВЕДЕНИЕ**

*Общинската стратегия за периода 2016 – 2019 г. е документ, определящ политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.*

Стратегията е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеотраслов анализ на състоянието по управление и разпореждане с общинската собственост. Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинска администрация, като основа за разработването и на годишните програми за управление и разпореждане с общинските имоти, за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на общинските дейности.

В стратегията се очертават основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост. Стратегията съдържа основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Съгласно разпоредбите на Закона, 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.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи- общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

Конкретните правомощия на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските заместници се определят с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от общински съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Общинската собственост е публична и частна:

**Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:**

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация: към тях се отнасят сградите с административно предназначение;

- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение: сгради със здравно, образователно, културно и спортно

предназначение, местни пътища, улици, площади, дерета, обществени паркинги и зелени площи, мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно-защитната системи, водни обекти и водностопански съоръжения и системи, общински гори;

- имоти и вещи, определени със закон – пасища и мери, язовири и други.

Плодовете и приходите от имоти – публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

**Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи:**

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

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез: продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на имоти и вещи - общинската собственост чрез обявяването им от публична общинска собственост в частна общинска собственост с решение на общински съвет, в случаите, регламентирани от действащото законодателство.

За имотите общинска собственост се съставят актове за общинска собственост, които се вписват в зависимост от вида на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни.

## **I. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

Настоящата Стратегия за управление на общинска собственост обхваща периода 2016 – 2019 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд.

Стратегията не разглежда собствеността, включена в капитала на търговски дружества.

### **Структура на стратегията**

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

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

1. идентифициране на обема собственост;
2. анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - положителни страни и възможности за развитие на потенциала.
3. политики и конкретни задачи.

## **II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**ГЛАВНА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ** – създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологичната структура на община Айтос за постигане устойчив социално-икономически растеж на общината.

*Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Айтос за периода 2014 – 2020 година, приет с решение № 598/30.07.2014г. на Общински съвет - Айтос.*

Главната стратегическата цел ще бъде постигната чрез изпълнение на следните **основни цели**:

1. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост;
2. Опазване и подобряване на екологичната среда;
3. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

### **Принципи:**

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

Приети са всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове – Наредба. за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд; Начални базисни наемни цени на общинските имоти; Наредба № 1/2011г. за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

## **III.**

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

През последните години работа по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва единствено с възможностите на отдел „Стопански” въз основа на наличния имотен архив. Документацията, създавана в продължение на години преди разделянето на собственостите е предадена в отдел „Държавни имоти” при Областна администрация. Проучването и актуването на имоти, за които все още няма съставени АОС се извършва предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Айтос има съставени 4207 акта за общинска собственост, от които 3300 броя – актове за частна общинска собственост и 907 броя за публична общинска собственост. Отписани са 1534 акта. Действащи са 2673 акта за имоти собственост на общината.

#### **1. ТЕРЕНИ с предназначение „за жилищно застрояване”**

Тези терени са предназначени за задоволяване на потребностите на населението от изграждане на жилищни сгради. Преобладаващият брой незастроени имоти са с площ до 1000 кв.м. В селата Карагеоргиево, Тополица и Черноград има свободни общински парцели, върху които е било учредено право на строеж, и които не са изпълнили поетото договорно задължение в пет годишния срок за реализация. Тези парцели са общински, свободни и могат да бъдат предложени за продажба.

Трудности в управлението на застроените имоти и имоти с учредено вещно право създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги за 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 сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен, но за събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

#### **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 прехвърлени сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

В общински имоти с действащи към 31.12.2015г. договори са настанени ползватели по договори за безвъзмездно право на ползване, както следва:

- Агенция за социално подпомагане;
- Общинска служба по земеделие;
- Министерство на извънредните ситуации /гражданска защита/;
- БЧК-гр. Бургас;
- РЗИ-гр. Бургас;
- ТП на НОИ-гр. Бургас;
- Сдружение „Спортен клуб по борба Айтос”;
- Областна пробационна служба Бургас;
- Регионална съюзна организация на слепите Бургас;
- Регионална дирекция по горите – гр. Бургас;
- ФК „Вихър Айтос”;
- „Лекоатлетически спортен клуб Айтос”;
- Клуб по спортна акробатика „Орел”;
- Сдружение спортен клуб „Гладиатор”;
- Военен отдел;
- „Български пощи” ЕАД;
- Сдружение „Шахматен клуб Аетос 64”.

Към 31.12.2015г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост са 50 бр., разпределени по предназначение съгласно Таблица №2.

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	35
2.	Клубни помещения, Политически партии	7
4.	Обекти за медицинско обслужване	8
Общо:		50

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти и терени към 31.12.2015г. са 142325,50 лв.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им, сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. С промяната на Закона за народната просвета в края на 2010г. имотите, освободени в резултат на закриване на училищата, могат да се използват единствено и

само за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности и в тази връзка следва да се заделят средства за тяхното поддържане и опазване.

### 3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

В последните 30 години нови жилища не са построени.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Жилищата са построени преди повече от 30 години. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Съществува тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Има общински жилища, които са разположени в сгради със смесена собственост – частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост, което създава трудности при тяхната управление и поддръжка.

Част от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите, и въпреки положените от администрацията усилия за събиране на дължимите месечни суми има натрупани задължения от наематели, социално слаби.

Към 31.12.2015г. жилищния фонд на Община Айтос се състои от 21 апартамента и гарсонieri, 12 къщи и 19 помещения. В периода 2012-2015г. са освободени 15 жилища, в т.ч.: 3бр. освободени от неизправни по отношение на общината наематели. Към настоящия момент общината разполага със свободни 7 бр. жилища, като 3 бр. от тях са в резервния фонд.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблицы № 3 и № 4:

#### I. Апартаменти

Таблица №3

Жилищни райони	Апартаменти броя	Гарсонieri броя	Всичко броя
Ул."В. Априлов"	6	3	9
Ул. „Х. Димитър"	3	3	6
Ул.„Чудни скали"		3	3
Ул. „Цар Асен"		1	1
Ул. „П. Хитов"	1		1
Ул. „Лъджанска"	1		1
Всичко:	11	10	21

#### II. Къщи и помещения

Таблица № 4

№ по ред	Жилищни райони	Къщи броя	Помещения броя
1.	Ул. „Атанас Манчев"		10
2.	Ул. „Лиляна Димитрова"		9
3.	Ул. „Гоце Делчев"	4	
4.	Ул. „Ген. Гурко"	2	
5.	Ул. „Васил Левски"	1	
6.	Ул. „Славянска"	1	
7.	Ул. „Лъджанска"	1	
8.	Ул. „Караманлиев"		
9.	Ул. „Димитър Благоев"	1	
10.	Ул. „Вардар"	1	
11.	Ул. „6-ти февруари"	1	
12.	Ул."Цар Асен"		



В общинските имоти са настанени общо 51 семейства.  
Към 31.12.2015г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 14334 лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост – жилищни, нежилищни имоти и терени се открояват следните:

*Рискове и слаби страни*

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции особено в гр.Айтос;

*Положителни страни и възможности*

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояването;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
- възможност за осигуряване на средства за текущи и основни ремонти и поддръжка на жилищните имоти.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

*Политики и задачи*

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;
- да се правят постъпки за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- учредяване право на строеж върху общински терени срещу собственост върху 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;
- 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;
- строителство на нови жилища върху общински терени чрез публично-частно партньорство и съучастия;
- да се осигурят средства за текущи и основни ремонти и поддръжка на жилищните имоти на Община Айтос;

#### **4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД И ЯЗОВИРИ**

Община Айтос притежава 45220 дка земеделска земя /ниви, ов.градини и пасища/ възстановена със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/. С Решение на Общинската служба по земеделие гр. Айтос е възстановена собственост и върху 27 броя язовира. Общината стопанисва и управлява земеделската земя. Възстановената земеделска земя е земята призната с решение по преписка на общината, както и тази по чл.19/остатъчен фонд/ от ЗСПЗЗ. Остатъкния фонд е предаден на Община Айтос с протоколно решение №2/22.01.2009г., одобрено със Заповед №РД-11-06/23.01.2009г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие”-гр. Бургас. Земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ са главно с НТП-пасища. От възстановената общинска земеделска земя с Решение на Общински съвет от 2011г. са предадени имоти – годни за ползване за обезщетяване на собственици от ОбС”З”-гр. Айтос.

##### **4.1. Земеделски земи**

Община Айтос е собственик на 32906дка пасища, пасища с храсти и мери, които са публична общинска собственост. Сключени са 103 договора за индивидуално ползване за 10104 дка.

В обработваемите площи са включени ниви-площи за зеленчукови култури и за полски култури и овощни градини. Това е селскостопанския фонд, който Община Айтос стопанисва и управлява и от който може да реализира приходи. Към настоящият момент общината стопанисва и земеделските земи-училищна собственост.

Към 31.12.2015г. приходите от наеми на общински и училищни земи са в размер на 123310лв. Сключени са 56 броя договори за 151 имота на обща площ 4362 дка.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Айтос не е правен оглед на имотите и въвеждане във владение. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние. През годините е установено, че много от възстановените имоти с НТП-гр. насаждения не отговаря на действителния начин на ползване-нива.

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, а също така и отделяне на значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Общината е собственик на множество имоти, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

#### 4.2. Язовири

Язовирите, публична общинска собственост, на територията на общината са 27 броя. Изградени са от бившите ТКЗС с основно предназначение – поливане на земеделски площи, с плана за земеразделяне са възстановени на Община Айтос като публична собственост. Незадоволително е състоянието на част от язовирите поради това, че от дълъг период от време не са заделяни средства за тяхното поддръжане, което е и причина за неприявения към тях интерес. Със заповед на кмета е назначена постоянно действаща комисия по проверка и класиране по групи според техническото им състояние. Язовирите се отдават с договори за концесия за срок от 15 години.

Към 31.12.2015г. с договори за концесия са отдадени 16 язовира. Общия очакван годишен концесионен приход от язовири е в размер на 27835,00 лв.

Три от язовирите са с прекратени концесионни договори по взаимно съгласие – „Аладъна” в землището на с. Чукарка, „Мъгленски път” в землището на с. Пещерско и „Под селото” в землището на с. Чукарка.

Всички неотдадени язовири, които са 11 на брой ще бъдат включени в предстоящите процедури по отдаване под наем и концесия, след решение на Общински съвет.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ и земеделски имоти-училищна собственост по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица № 6 и 7.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ	
		бр.	площ, дка
1.	гр. Айтос	162	918,788
2.	с. Дрянковец	57	122,999
3.	с.Зетьово	125	949,508
4.	с.Карагеоргиево	68	1895,413
5.	с. Лясково	138	2275,192
6.	с. Караново	1	0,975
7.	с. Малка поляна	46	4365,774
8.	с. Мъглен	94	1238,747
9.	с. Пещерско	182	376,229
10.	с. Пирне	1	1,280
11.	с. Поляново	1	1,405
12.	с. Съдиево	126	1568,781
13.	с. Раклиново	44	163,925
14.	с. Тополица	25	1641,173
15.	с. Черна могила	75	135,550
16.	с. Черноград	8	128,612
17.	с. Чукарка	9	7,167
<b>Общо:</b>		1162	15791,518

Таблица № 7

№ по ред	Населено място	Земеделски земи – училищни ниви	
		бр. имоти	площ, дка
1.	гр. Айтос	12	594,119
2.	с. Дрянковец	3	439,795
3.	с.Зетьово	-	-
4.	с.Карагеоргиево	4	392,215
5.	с. Лясково	25	342,628
6.	с. Караново	4	661,127
7.	с. Малка поляна	3	226,966
8.	с. Мъглен	8	557,024
9.	с. Пещерско	8	430,209
10.	с. Пирне	33	364,172
11.	с. Поляново	4	191,314
12.	с. Съдиево	20	510,726
13.	с. Раклиново	-	-
14.	с. Тополица	3	399,236
15.	с. Черна могила	-	-
16.	с. Черноград	5	190,004
17.	с. Чукарка	9	479,982
<b>Общо:</b>		141	5779.517

4.3. Горският фонд на Община Айтос е 869,45 дка. Горите са в землището на с.Карагеоргиево. За общинската гора са съставени 3 акта за общинска собственост.

Горите попадат в Източна Стара планина, долната част на югозападен склон, основна скала пясъчник, почвен тип - излужена канелено горска, средно богата, средно дълбока, рохка, силно каменлива, глинесто-песъчливи в по голямата си част нелесопригодни.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове: цер, габър, благун, космат дъб, мъждрян, акация, клен.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

*Рискове и слаби страни*

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);

*Положителни страни и възможности*

- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

*Политики и задачи*

- да се предприемат действия по подготовка и реализиране на програма за пълна идентификация и актуване на земеделските имоти;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се повиши административния капацитет на Община Айтос за управление на земеделските земи, чрез различни форми на обучение.

#### **IV. ОРГАНИЗАЦИЯ И КООРДИНАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ**

От осигуряването на комплекс от условия и фактори, зависи и успешното изпълнение на Стратегията за управление на общинската собственост на община Айтос, а именно:

- Ясно разпределение на отговорностите и ролите между отделните дирекции в общинската администрация; научни и бизнес среди, социални партньори и НПО;
- Осигуряване на финансов ресурс и конкретно определени срокове за изпълнение;
- Добра информираност на всички заинтересовани страни, относно целите, начините и средствата, с които те ще бъдат постигнати;
- Създадена добра координация между местните партньори;
- Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Координация и контрол следва да има при всяко конкретно управленско решение. Необходимо е да се подобри защитата на общинската собственост, като се засили контрола върху изпълнението на взетите решения и се следи за обратна връзка след изпълнението.

В изпълнение на стратегията Общински съвет – Айтос приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, която съдържа:

- Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
- Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, продажба, за внасяне като парична вноска в капитала на търговски дружество, за учредяване на ограничени вещни права или предоставяне на концесия; за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

#### **V. ОСНОВНИ ИЗВОДИ И МЕРКИ ЗА ПО-ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

Социалната функция на общинската собственост, с нейната предопределеност да служи еднакво на всички членове на обществото, ограничават силно стопанската ѝ насоченост. Финансовата изгода и печалба са на последно място при управлението на собствеността, което от своя страна обуславя недостиг на достатъчно приходи за поддържане и основни ремонти, саниране на общинските сгради.

Важен фактор, който влияе върху управлението и състоянието на собствеността е недостигът на средства за поддръжка, ремонт и охрана на общинската собственост.

Най-важни проблеми, които общината трябва да разреши във връзка със собствеността са:

- Опазване на имотите собственост на общината;
- Повишаване атрактивността на съществуващите имоти, чрез ремонт и осъвременяване;
- Контрол за повишаване на събираемостта на наемите;
- Недопускане и контрол на неправомерно ползване на общинска собственост;

**Тенденциите**, които се наблюдават през последните години в развитието на общинската собственост са:

- Във връзка с децентрализацията на местната власт, ангажимента на държавата за субсидиране на общинския бюджет намалява и общината е принудена да увеличава непрекъснато дела на имотите, които са предвидени за разпореждане с цел увеличаване на собствените приходи;
- Намаляват имотите, към които се проявява интерес за наемане или ползване;
- Имотите са в задоволително състояние и се полагат грижи по поддържането им с цел конкурентоспособност;
- През последните години се наблюдава тенденция по активно прехвърляне в собственост на общината на държавни имоти, които са с местно значение или с отпаднало предназначение.

#### **Мерки за по-ефективно управление на общинската собственост:**

Действия, които общината следва да предприеме за подобряване на управлението на собствеността:

- Развитие на нормативната база – актуализация на приетите наредби от общински съвет.
- Институционално укрепване на системата за управление на общинската собственост – увеличаване на състава на отдел „Стопански”, повишаване на квалификацията на служителите и ясно дефиниране на правата и задълженията.
- Подобряване на дейността по управление на общинската собственост по направление издирване и актуване на неизползвани общински имоти и защита на общинските имоти от неправомерно ползване.
- Инвентаризация на собствеността с цел да се анализира състоянието ѝ и възможностите за развитие.
- Публичност и информираност на обществеността чрез публикация в интернет страницата на общината на регистрите за общинската собственост; регистрите за отдадените под наем помещения, терени и жилища и свободните такива.
- Подобряване на финансовото осигуряване на дейностите по управление на собствеността – планиране на средства за ремонт, поддръжка и охрана на общинската собственост.

Стратегията за управление на общинската собственост се обявява на населението и се публикува на интернет страницата на общината.