



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ 2024 - 2027



I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост е изготвена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

На базата на приетата Стратегия Общински съвет – Джебел приема годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка от следващите финансови години.

Тя е резултат от прегледа на изпълнението на предходната стратегия до 2023 г. и прегледа на социално икономическите фактори, определящи проблемите и насоките за развитие на община Джебел, чрез общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

Стратегията задава рамката, в която ще се определя политиката за развитие на общинската собственост и съдържа основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на общината.

Разработването на Стратегията е продиктувано от изискванията на нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост и е съобразена с управленската програма на Кмета на община Джебел.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да се актуализира.

II. ПРАВНА РАМКА

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост /ЗОС/. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Основни нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- ✓ Конституция на Република България;
- ✓ Закон за общинската собственост;
- ✓ Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ Закон за собствеността;
- ✓ Закон за държавната собственост;
- ✓ Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- ✓ Закон за опазване на земеделските земи;
- ✓ Закон за кадастъра и имотния регистър;
- ✓ Закон за етажната собственост;

- ✓ Закон за концесиите;
- ✓ Закон за устройство на територията;
- ✓ Закон за физическото възпитание и спорта;
- ✓ Закон за публично-частното партньорство;
- ✓ Закон за насърчаване на инвестициите;
- ✓ Закон за горите;
- ✓ Закон за водите;
- ✓ Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- ✓ Закон за общинските бюджети;
- ✓ Закон за местните данъци и такси;
- ✓ Закон за задълженията и договорите;
- ✓ Закон за народните читалища;
- ✓ Закон за обществените поръчки;
- ✓ Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината, подробно регламентирани различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост:

- ✓ Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Джебел;
- ✓ Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем;
- ✓ Наредба за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане със земите от общинския поземлен фонд на Община Джебел;
- ✓ Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти на територията на Община Джебел;
- ✓ Наредба за рекламната дейност на територията на Община Джебел;
- ✓ Наредба за насърчаване на инвестициите с общинско значение в Община Джебел и издаване на сертификат „В”.
- ✓ Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти на територията на Община Джебел

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

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, в съответствие с предназначението и нуждите за които са предоставени.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия,

цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, заложили в Закона за общинска собственост

Стратегията включва:

- ✓ Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- ✓ Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- ✓ Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.
- ✓ Визия за развитието и управлението на общинската собственост.

IV. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. ЦЕЛИ

Важен момент при формирането на активна политика за управление на собствеността в Община Джебел е изборът на приоритетните цели.

Независимо, че придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост в структурен аспект са принципно децентрализирани и са автономно обособени, в законодателната практика съществуват ясно очертани центрове на властта, които непосредствено ориентират и дефинират конкретните цели за управление и разпореждане с общинска собственост, защита на държавните и местните интереси.

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1. Актуализиране и анализиране състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

1.2. Определяне на най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;

1.3. Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

1.4. Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;

1.5 Придобиване на имоти за изграждане на обекти - публична общинска собственост и прекратяване на съсобственост в имоти в които общината притежава незначителни квоти;

2. ПРИОРИТЕТИ

Приоритетите се базират на визията за местно развитие и на анализа на социално-икономическите фактори.

На общинската собственост се гледа както на средство така и на инструмент за постигане на цели от обществен интерес. Решенията се вземат при преимуществено отчитане именно на цялостния обществен интерес, без да се влияят от външни и групови интереси.

Целите и приоритетите, заложи в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост.

V. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Цялостната дейност на Общинска администрация Джебел по управление и разпореждане с общинската собственост се извършва на основата на спазването на следните основополагащи принципи:

1. Законосъобразност на вземаните решения по отношение на управлението и разпореждането с имоти.

Общински съвет взема Решения, а Кметът на Община Джебел издава Заповеди съобразно установените си правомощията, законовите и подзаконовите нормативни актове. Всички решения свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се приемат след внимателен и детайлен анализ.

2. Публичност и прозрачност.

Органите на общината периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, чрез предвидените от закона доклади, отчети и чрез поддържане на актуални публични регистри.

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление”, изразяващо се в :

- ефективната информационна политика е добре застъпена в община Джебел, осигурява развитие на работата с медиите – съвременни комуникации, осведомяване, афиширане в местната преса, информационния бюлетин, интернет сайта и др.;
- активната информираност обхваща и мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

3. Принцип на функционалното съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост.

По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост.

Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие, както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет.

Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

4. Принцип на свободното администриране

Свободното администриране при управление и разпореждане с общинската собственост в община Джебел непосредствено се обвързва с изискването за “съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление”.

Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управлението и разпореждането на общинската собственост в зависимост от естеството, вида и характеристиката на собствеността.

5. Принцип на ефективно управление

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставеност спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление.

6. Състезателност при разпореждането

Спазвайки този принцип, всички действия, осъществявани от страна на общински съвет и общинската администрация, се извършва по ред и начин, осигуряващ възможност на възможно най-широк кръг лица, да участват при равни условия в организираните от общината процедури за управление и/или разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждане на публичен търг по ред определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, освен в изрично упоменатите в закон случаи.

7. Съобразяване със същността и функциите на двата вида общинска собственост – публична и частна.

В процеса на спазване на този принцип, при изгубване на характерните за съответния вид собственост изисквания и предпоставки за нейното реално предназначение, своевременно се предлагат решения за преобразуване от един вид собственост в друг, с цел постигане на максимален ефект от нейното използване.

8. Принципи на контрола

Контролът при управлението на общинската собственост в община Джебел се извършва на основание съответните законови постановления и при отчитане принципите за осъществяване на контрол върху цялостната дейност на общината. По същество той бива общ и специализиран, като специализираният контрол по отношение на общинската собственост и нейното управление е доста развит.

Основно изискване към контрола е той да не се разглежда главно като санкционна дейност, а по-скоро като гарант за качественото усъвършенстване на управлението на общината.

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

Съгласно главните регистри за публична и частна общинска собственост, в Община Джебел има съставени и се съхраняват в архива на Община Джебел – **1986 акта за общинска собственост, от които за недвижими имоти - частна общинска собственост – 1451 бр., за публична – 535 бр.**

В Община Джебел, структурното звено осъществяващо дейности, пряко свързани с придобиване, разпореждане и управление на общински имоти е отдел "Общинска собственост, транспорт, горско стопанство, екология и чистота".

Общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сгради с административно, здравно, образователно, културно, спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно - защитните системи в частта обслужваща територията на общината.
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински горски;
- мери и пасища.

Имотите - публична общинска собственост са основно съсредоточени в гр.Джебел, а в останалите населени места те са предимно сградите на кметствата. Публична общинска собственост са и земеделските земи с начин на трайно ползване пасищата, мери и ливади във всички землища.

Всички други общински имоти и вещи, които не са публична общинска собственост, са частна общинска собственост, включително плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- незастроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- застроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински нежилищни сгради и части от сгради;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи.

Имотите и вещите – частна общинска собственост са основен обект на управление и разпореждане, те са източник на собствени средства чрез предоставянето им под наем и аренда, учредяване на вещни права и продажба.

Съгласно регистрите на общинската собственост – публична и частна, в Община Джебел, структурата по вид и предназначение на имотите, е следната:

- Незастроени поземлени имоти;
- Застроени нежилищни имоти;
- Детски градини и ясли;
- Училища;
- Здравни заведения;
- Читалища;
- Спортни имоти;
- Сгради на кметства;
- Жилищни имоти;
- Земеделски земи от общинския поземлен фонд;
- Паркинги и площи;
- Паркове и озеленени площи;

Възможно е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването и от обект, публична общинска собственост в обект, частна общинска и обратно.

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

Имотите, публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временните постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

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 публична общинска собственост или главен регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да направи справка по тях.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

Незастроените терени с които се разполага Община Джебел са предимно с жилищно предназначение.

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

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Към настоящия момент има влезли в сила и действащи кадастрални карти за всички землища на територията на Общината. Започна и настоящият момент продължава процес на пресъставяне на актове за общинска собственост съобразно действащите кадастрални карти.

Важна роля в управлението на незастроените имоти – общинска собственост има приетия Общ устройствен план на Община Джебел, който е средство за отключване на бъдещи инвестиционни процеси, които ще работят и за издигането на града и за повишаването на качеството на живот на жителите на общината.

Приходите от незастроените имоти се формират предимно от разпореждане с имоти – частна общинска собственост по ЗОС. Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. Приходи в общинския бюджет постъпват и от такси за ползване на общински площи – публична и частна общинска собственост: тротоари, площи, улични платна, места върху които са организирани пазари, панаири, площи за поставяне на съоръжения пред регистрирани търговски обекти.

Силни страни и възможности

- а) Максимално развитие потенциала на всеки имот;
- б) Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- в) Оптимизиране процеса на управление;
- г) Обединяване на съседни общински имоти;
- д) Повишаване на инвестиционния интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;

Слаби страни и заплахи

- а) значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри;

- б) липса на интерес към маломерни и обременени в съсобственост имоти в регулационните граници на града и населените места в общината
- в) Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване на полезни за местната общност инициативи;
- г) Неприклучил процес на идентификация и актуване на общински имоти.

Политики и задачи

- а) Подобряване на процеса по идентификация на общинските терени;
- б) Изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общ устройствен план (ОУП);
- в) Стимулиране на процеса на деактуване на държавни имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

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, жилища и др.

Част от нежилнищните имоти общинска собственост са в лошо състояние. Някои от тях се нуждаят от основен ремонт, цялостни ремонти на покриви, сградни инсталации и санитарни възли.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения в селата, в следствие на това, че не се използват и започват да се рушат. Необходимо е ежегодно да се предвиждат средства за ремонт и поддръжка поне на тези техни елементи, които осигуряват целостта и конструктивната устойчивост на сградите. Следва да се търсят механизми чрез които да се търси осмислянето им с дейности, макар и в ограничеността на законовото им предназначение съгласно Закона за училищното и предучилищното образование.

През следващите четири години, следва да се извърши анализ на състоянието на неизползваните сгради на бившите училища и детски градини в селата с малко население или в незадоволително състояние и да се търси възможност за промяна на тяхното предназначение и да бъдат предложени за продажба.

Имотите общинска собственост се управляват по всички начини и способи разрешени по реда на ЗОС. Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка. Поддържането и ремонтите на имотите, публична общинска собственост, се извършва с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане допълнителни средства от фондовете на ЕС. Публичната общинска собственост се застрахова задължително.

Имотите, публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни и образователни дейности в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Останалите имоти, публична и частна общинска собственост се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на физически или юридически лица за извършване на административна, търговска, производствена и здравна дейност.

Силни страни и възможности

- а) Оптимизиране процеса на управление;
- б) Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината,;
- в) Осигуряване на средства от европейските фондове, финансови инструменти и национални планове за подобряване състоянието на имотите.
- г) Смяна на предназначението на сгради и части от сгради общинска собственост по целесъобразност.
- д) Налични на приложим софтуер за съставяне на АОС и управление на общински имоти;

Слаби страни и заплахи

- а) Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства или липса на възвръщаемост на средствата за поддръжката и опазването им;
- б) Недостиг на сгради за административни нужди в рамките на гр. Джебел;
- в) Поддръжката на имоти, в това число амортизираната база, средствата за ток, вода и други консумативи с всяка изминала година става по-трудна;

Политики и задачи

- а) Обследване /енергийни и технически/ на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно нормативните изисквания;
- б) Изготвяне на целеви финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на конкретни сгради и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане с тях;
- в) Поддържане на проектна готовност за кандидатстване по европейски и национални програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието на сградите;
- г) Провеждане на активна политика за увеличаване на приходите от наеми на нежилни имоти при съобразяване с динамиката на пазара;
- д) Изграждане на фотоволтаици или друг вид съоръжения за производство на възобновяема енергия върху имоти общинска собственост.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към м. декември 2023 г. Общината разполага с 3 броя жилища. Управлението на жилищния фонд на община Джебел е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд.

Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем на Община Джебел общинските жилища под наем са предназначени за:

- ✓ настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- ✓ продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ✓ ведомствени;
- ✓ резервни жилища.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Силни страни и възможности

- а) продажба на жилища на наематели настанени в тях;
- б) възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентово съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Слаби страни и заплахи

- а) значителен процент остарял сграден фонд;
- б) недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- в) нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- г) голяма разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Политики и задачи

- а) актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- б) при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди 30 години чрез търг;

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) на Община Джебел е възстановено право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Обработваемите земи спрямо общо възстановените земи са малко, като дълго време същите не са обработвани и използвани по предназначение.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

1. пасища;
2. мери;
3. ливади;
4. други площи (гrobiща, сметища, залесени територии и др.).

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява и земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците.

ЗЕМЛИЩА СЪС ЗЕМИ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗСПЗЗ				
Община	Землище	ЕКАТТЕ	Брой имоти	Обща площ /дка/
Джебел	Албанци	206	51	239,605
Джебел	Брежана	7939	262	849,183
Джебел	Великденче	10389	136	696,803
Джебел	Воденичарско	11689	313	1120,031
Джебел	Вълкович	12468	169	393,235
Джебел	Ген. Гешево	14647	294	1866,594
Джебел	Джебел	20746	134	223,641
Джебел	Добринци	21525	670	2311,763
Джебел	Душинково	24195	356	1809,821
Джебел	Жельдово	29180	174	592,311
Джебел	Жълти рид	29564	90	445,137
Джебел	Жълтика	29619	225	847,308
Джебел	Илийско	32634	139	514,664
Джебел	Казаците	35184	265	674,947
Джебел	Каменяне	35972	170	544,374
Джебел	Козица	37736	324	1291,707
Джебел	Контил	38371	143	494,008
Джебел	Купците	40676	397	1666,872
Джебел	Лебед	43178	169	537,167
Джебел	Мишевско	48622	196	844,053
Джебел	Мрежичко	49268	272	874,242
Джебел	Овчево	53271	25	118,294
Джебел	Папрат	55436	192	692,521
Джебел	Плазище	56589	511	1553,677
Джебел	Подвръх	56976	99	240,768
Джебел	Полянец	57412	234	839,844
Джебел	Поточе	57947	135	568,414
Джебел	Припек	58387	368	1654,864
Джебел	Ридино	62654	534	1480,918
Джебел	Рогозари	62801	234	1259,036
Джебел	Рогозче	62846	212	619,16
Джебел	Рът	63611	124	825,352
Джебел	Рожденско	63714	152	382,974
Джебел	Скалина	66723	76	141,126
Джебел	Слънчоглед	67502	299	1418,031
Джебел	Софийци	68120	348	1227,303
Джебел	Сипец	70809	283	696,635

Джебел	Телчарка	72211	184	475,611
Джебел	Търновци	73715	320	578,764
Джебел	Тютюнче	73804	58	149,49
Джебел	Устрен	75201	61	133,889
Джебел	Цвятово	78313	159	695,31
Джебел	Църквица	78642	504	1962,705
Джебел	Чакалци	80128	72	296,185
Джебел	Черешка	81935	84	576,291
Джебел	Щерна	84019	418	1447,64
Джебел	Ямино	87388	172	1613,147

Земеделските земи в региона са сравнително слабо плодородни, преобладаваща част от тях са с категория IX, не са подходящи за поливно земеделие.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, към които интереса за наемане е слабо изразен.

Бъдещата политика на общината следва да бъде насочена към дългосрочно отдаване под наем на обработваемите земеделски земи, което ще даде сигурност на частните селскостопански производители и ще подобри качеството на земята, тъй като същите ще бъдат обработвани и поддържани постоянно.

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

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се управляват от Общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Единствената възможност за управлението на тези земи е отдаването им под наем, тъй като съгласно действащото законодателство процесът на възстановяване на земеделски земи на граждани не е приключил.

Силни страни и възможности

- а) актуване на нови имоти;
- б) възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Слаби страни и заплахи

- а) не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- б) недостатъчен потенциал за контрол;
- в) относително малък размер на приходи от наеми;
- г) законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- д) голям брой маломерни имоти;
- е) бавни процедури за промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, дължащи се на нормативната уредба.

Политики и задачи

- а) извършване на преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал или са придобили характеристиките на гори;
- б) използване на съвременни софтуерни информационни решения;
- в) обединяване на маломерни имоти на територията на общината, с цел отдаването им под наем;

VII. НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Важна част при управлението и стопанисването на имотите общинска собственост е възможността за придобиване на нови имоти във връзка нововъзникнали нужди градоустройствени или социални нужди.

Необходимостта на Община Джебел от нови имоти, както и начините за придобиването им, ще бъдат залагани и разглеждани в Годишните програми за управление, придобиване и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост за периода.

Възможни способи за придобиване на имоти:

- ново строителство
- отстъпено право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда
- закупуване
- безвъзмездно предоставяне на имоти държавна собственост
- реализиране на публично – частно партньорство
- принудително отчуждаване
- други законови способи

VIII. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Управление на общинската собственост – законосъобразно, ефективно, ефикасно и прозрачно в интерес на жителите на Община Джебел и с грижа на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещето развитие, в съответствие с Плана за интегрирано развитие на община Джебел.

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Джебел, чрез осигуряване на подходящи терени в Общия устройствен план.

IX. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОРГАНИЗАЦИОННИ: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост, намиране на най - ефективния начин за стопанисване. Имуществото трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен съизмерим доход. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. ФИНАНСОВИ: Финансовите средства, необходими за изпълнението на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество и бюджета на Община Джебел.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Джебел следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Структурните фондове на ЕС.

3. ТЕХНИЧЕСКИ: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество.

X. МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА

Мониторингът и оценката на изпълнението на Стратегията се извършва, чрез изготвяне на отчети за изпълнение на годишните за придобиване, управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. Отчетите се съставят от Кмета на общината и се представят на Общински съвет. Те информират за състоянието на общинската собственост по видове и категории обекти и постигнатите резултати от нейното управление, вкл. финансовите.

Отчетите са достъпни за населението на сайта на общината.

Важен инструмент за наблюдение и оценка на състоянието на общинската собственост по видове и категории обекти и постигнатите резултати от нейното управление са публичните регистри на:

- общинската собственост
- разпоредителни сделки с имоти и вещи общинска собственост

Регистрите също са достъпни за населението на сайта на общината. те осигуряват от една страна публичност на процеса на управление на общинската собственост, а от друга насърчават осъществяването на публично частни – партньорства, като улесняват достъпа на бизнеса до информация за основните активи за предоставяне на публични услуги.

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Успешната политика по управление и разпореждане с общинска собственост е немислима без наличието на обоснована концепция, осигурено финансиране, подходящо техническо осигуряване, обучен за работа и мотивиран персонал. Това са условия за успешна политика, както при управление и разпореждане с общинска собственост, така и при прилагането на цялостната управленска политика на общинското ръководство.

Управлението на общинското имущество, следва да цели като краен резултат постигането на основните цели - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината, предоставяне на качествени и достъпни обществени услуги, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на различни фактори и обстоятелства, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни промени в микро и макро средата. Това

прави невъзможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при изпълнението на стратегията. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализи и контрол, на адаптация към настъпилите промени в заобикалящата ни среда.

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

Настоящата стратегия е приета с Решение №47 от 15.02.2024 година на Общински съвет - Джебел.