**С Т Р А Т Е Г И Я**

**ЗА**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

**В ОБЩИНА НЕСЕБЪР**

**ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.**



**І. Въведение**

Стратегията е отворен управленски документ, включващ преглед, анализ на състоянието, определяне на визията, целите и приоритетите за управлението на общинската собственост, тяхното постигане и отразява всички законови изисквания.

Стратегията на Община Несебър за периода 2019 - 2023г. е разработена след подробен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането й. Тя определя политиката за управление на общинската собственост и продължава да следва заложените цели от предходната мандатна Стратегия и е съобразена с управленската програма на кмета на Община Несебър.

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена съгласно изискванията на чл.8, ал.8 от ЗОС и отговаря на целите и приоритетите залегнали в Общинския план за развитие на община Несебър 2014-2020г. и съотвeтства на предвижданията на Областната стратегия за развитие на област Бургас 2014-2020г. Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с общинското имущество. Основните приоритети са прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост.

Гарантирането на ефективност, оптимално използване на наличните ресурси –имоти в урбанизирани територии, общински поземлен и горски фонд и други за получаване на максимални собствени приходи е в основата на управлението на общинската собственост. Този процес включва систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината оперира с имотите си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, насочен е към постигане на целите, които Общинския съвет и общинската администрация са си поставили за укрепване и развитие на икономическата самостоятелност на общината в условията на съвременното и динамично развиващо се общество. Задълбочения анализ при разработването на настоящата Стратегия създава възможност за идентифициране на състоянието на различни видове имоти – публична и частна общинска собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди, но с разпореждането, на която ще се подпомогне общинския бюджет за реализирането на приоритетните проекти на Общината.

С приемането на Закона за общинската собственост (ЗОС) ясно се регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях, както и способите за придобиване на имоти от общината. С подзаконовите нормативни актове и специализираното законодателство се създаде правната рамка относно процедурите по управление и разпореждане с общинското имущество, спазването на която гарантира ефективното и правилно стопанисване на собствеността, с оглед значимостта й като основен инструмент, обезпечаващ оперативната самостоятелност на общината като административна единица.

 Основният принцип изведен в закона е, че имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, като се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

 Спазвайки този принцип са определени и основните цели на настоящата стратегия:

* Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
* Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
* Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинската собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
* Съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
* Определяне на нужните ресурси за ефективно управление на собствеността по отношение на финанси, административен капацитет и разпределяне на функциите по управлението.
* Повишаване качеството на живот, осъвременяване на градската среда, изграждане на обществено полезни обекти.

Мисията в управлението на собствеността на Община Несебър, при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е чрез оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд да се постигне ефективно, модерно и гъвкаво управление на общинската собственост за получаване на максимални резултати в името и интереса на населението на общината, и осигуряване на максимално добри условия и качество на живот, подобряване на социалната, техническата и екологичната инфраструктура, за постигане на устойчив социално - икономически растеж на Община Несебър.

**ІІ. Общи характеристики на Община Несебър**

Община Несебър е разположена в североизточната част на Бургаска област. На север граничи с общините Бяла и Долни Чифлик, на запад с община Поморие, а на изток - с Черно море. Общината заема 421.9 кв. км. площ, която обхваща 14 селища, от които 3 града - Несебър, Обзор и Свети Влас и 11 села - с. Равда, с. Гюльовца, с. Оризаре, с. Тънково, с. Кошарица, с. Баня, с. Паницово, с. Раковсково, с. Приселци, с. Емона, с. Козница, както и курортния комплекс Слънчев бряг. Община Несебър заема 2% от общата площ на Югоизточен район за развитие. Територията на общината обхваща части от Старопланинското и Бургаското черноморско крайбрежие. Бреговата линия е силно разчленена и разнообразна, с редуване на скални образувания и плажни ивици. Преобладава абразионния тип бряг. Най-разпространената акумулационна форма по крайбрежието е пясъчната плажна ивица - около 1500 дка. Дюните, които от 2015 г. са включени в специализирана карта, заемат площ от 1243 дка и са не само характерен природен феномен, но и важен компонент за естетизиране на крайбрежния ландшафт и обогатяване на туристическото предлагане с познавателни маршрути. Община Несебър не е богата на полезни изкопаеми. Територията е разграничена в три климатични зони: крайбрежна, равнинна и планинска. Климатът е умерено–континентален. Водите са морски, подпочвени и речни, а почвите – канелено- горски. Морската вода е едно от най-ценните природни богатства на общината. Рекреационните качества на морската вода се определят от благоприятния термичен режим, позволяващ удължаване на курортния сезон. В к.к. Слънчев бряг е открит термален извор, който не е намерил практическо приложение. Сондажът е на 1 250 м. дълбочина с дебит 2 л/сек.

Факторът, който формира отрасловата структура на общинската икономика – туризъм, спорт и отдих са подходящите природо-климатични условия и високата средногодишна температура. Плажните ресурси са едни от най-големите на българското Черноморско крайбрежие и възлизат на 1500 дка, с общ капацитет 140 хил. плажни места. Размерът на Земеделската земя е 144 936 дка в т.ч. обработваема площ общо 108 435 дка. Територията на населените места и други урбанизирани територии е 15 266 дка. Водните течения и водните площи са 6 919 дка, а териториите за добив на полезни изкопаеми и депа за отпадъци 6 220 дка; За транспорт и инфраструктура – 1 942 дка Повече от половината площ от територията на общината е заета от горски територии 221 896 дка. На Община Несебър е възстановена собствеността върху 106 608,986 дка гори по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горски фонд. Значителна е площта на защитните и рекреационни гори и земи – 6 836,5 ха (30,4%). От тях най-голям дял имат рекреационните гори и земи, лесопарковете “Слънчев бряг”, Несебър” и “Обзор”, както и курортните гори. Горите и земите в защитени територии са с площ 233,9 ха и включват защитени местности и природни забележителности.

Град Несебър – един от най-древните градове в Европа е административния център на общината. Съвременният Несебър е развит морски курортен център, съчетаващ уникално архитектурно и културно наследство с модерни хотелски бази и атрактивни природни дадености на бреговата ивица.

Чрез последователната политика на стабилност и планиране, Община Несебър се стреми към заздравяване на икономическата си опора – туризма, към подобряване на благосъстоянието и самочувствието на населението си. Общината е решена да отстои и обогати името си на привлекателен туристически център, да създаде предпоставки за балансирано развитие на цялата си територия. Пред нея стои и предизвикателството за успешно вливане в процеса на европейската интеграция, за превръщането й в равностоен партньор на европейските общини и региони.

 **ІІІ. Анализ на външните фактори**

1. Правна рамка

Основния закон на страната - Конституцията на Република България в чл.136, ал.2 дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от това последици. С разпоредбите на чл.17, ал.4 и чл.140 се дава право на общините, с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност, да притежават своя собственост, която да използват в интерес на общността. Правото на собственост на общината й осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Конституирането на общинския съвет като орган на местното самоуправление и на кмета на общината като орган на изпълнителната власт се извършва в съответствие с изискванията на Европейската харта за местно самоуправление – чрез свободни и демократични избори. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи, да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

* общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
* устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
* образованието;
* здравеопазването;
* културата;
* благоустрояването и комуналните дейности;
* социалните услуги;
* опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
* поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
* развитието на спорта, отдиха и туризма.

Нормативни актове, регламентиращи правото на собственост и управление на общинска собственост са: Конституция; Закон за собствеността; Закон за местното самоуправление и местна администрация; Закон за общинската собственост; Закон за собствеността и ползването на земеделски земи; Закон за концесиите; Закон за пътищата; Закон за водите; Закон за горите; Закон за водите; Закон за подземните богатства; Закон за кадастъра и имотния регистър; Закон за задълженията и договорите; Закон за местните данъци и такси; Закон за общинските бюджети; Закон за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; Закон за паметници на културата и музеите; Закон за физическото възпитание и спорта; Закон за устройство на територията; Закон за лечебните заведения; Закона за енергетиката; Закона за опазване на земеделските земи; Закона за устройство на българското черноморското крайбрежие и др., както и правилниците към тях, и редица подзаконови нормативни актове. Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа и в приетите от Общински съвет-Несебър наредби.

**2.Икономическо обкръжение**

 Община Несебър е сред общините, които заемат изключително важно място в развитието на Черноморския регион и областта. Икономическото и развитие е над средното за страната. Водещия отрасъл в икономиката на община Несебър е туризма. Чрез редица реализирани проекти се обогатява туристическия продукт и културния облик на общината.

 В последните години, се наблюдава развитие в овцевъдството, птицевъдството и пчеларството, предимно в дребни семейни стопанства. По-слабо представено е земеделието. Отглеждат се предимно овощни видове /праскови, ябълки, череши, бадеми, орехи и др/. При добивния отрасъл е развит единствено дърводобива, като броят на малките и средни предприятия, занимаващи се с дървопреработване, е недостатъчен. Хранително-вкусовата промишленост се развива предимно в малки цехове. Богатият природен ресурс, съчетан с благоприятните климатични условия и културно- историческите обекти, са безспорно най-важната предпоставка за развитието на туристическия отрасъл и свързаните с него дейности в икономическата структура на общината. Наблюдава се значителен ръст основно в изградената леглова база, места за хранене и развлечения, както и ръст на броя на туристите в страната. Легловата база в община Несебър е съсредоточена основно в к.к. Слънчев бряг, гр. Несебър, гр. Обзор, гр. Св. Влас, с. Равда, в.с. Елените. Строителството на територията на общината е обвързано изцяло с разширяването, модернизацията и поддръжката на материално-техническата база на туристическия сектор. Търговията и услугите на територията на общината са сравнително добре развити и задоволяват основните потребности на населението в тази сфера. Добри традиции и възможности има и в занаятчийството. Традиционно е развит риболова, но консервната и преработвателната дейност на морските продукти е слабо застъпена. Заетостта на трудоспособното население е основно през летния сезон, което води до увеличаване на безработицата през неактивния туристически сезон. Има необходимост от квалифициран трудов ресурс за сферата на услугите, търговията и туризма. Разкриване на колеж или висше училище на територията на общината би било предпоставка за разрешаване на този проблем. Необходимо е да се търсят алтернативи в производства на леката промишленост и селското стопанство, привличане на инвеститори за откриване на нови производства в селските райони.

**3.Социално-демографско обкръжение**

Гъстотата на населението в община Несебър е над средната за областта – 61.8 човека/кв.км, при 52.9 човека/кв.км за област Бургас. Естественият прираст на населението на община Несебър е положителен, за разлика от този в страната, като за това не малка роля има създадената добра социално-икономическа стабилност в общината. Броят на заселилите се в общината превишава този на изселилите се. През последните години се наблюдава задържане и увеличаване броя на заселилите се на територията й. Всичко това води до сравнително благоприятна възрастова структура на населението, като се запазва контингента на лицата в трудоспособна възраст. Отчита се нарастване дела на населението с високо образование.

Община Несебър чрез Домашен социален патронаж реализира дейност по проекта “Обществена трапезария” със средства, осигурени от фонд “Социална закрила” към МТСП. През 2017 г. се осъществява проектът “Осигуряване на топъл обяд” по Оперативна програма за храни и/или основно материално подпомагане 2014-2020г. За подобряване на процеса на предоставяне на социални услуги е увеличен капацитета на Домашен социален патронаж – над 220жители. Обслужваните лица са от гр. Несебър, селата Равда, Тънково, Оризаре, Гюльовца, Кошарица, Слънчев бряг и Свети Влас. Центърът за социална рехабилитация и интеграция “Слънчице”, който от 10 години работи в Несебър, изцяло от общинския бюджет, в сграда – общинска собственост, разчупва стереотипа, хората с увреждания да се обслужват единствено по домовете им или в специализирани институции. Той работи с деца от 3 до 18 годишна възраст с физически и умствени увреждания, с обучителни и поведенчески проблеми и аутизъм. През 2014г. като общинска дейност стартира Център за обществена подкрепа, имащ за цел да подпомага деца и семейства в риск, с капацитет 25 места, 2 от които за спешен прием. Поради промени в Закона за социалните услуги, които влизат във сила от 1 януари 2020 година е забранено създаването на нови специализирани институции за предоставяне на социални услуги – домове за деца, лишени от родителски грижи, домове за пълнолетни, домове за възрастни хора. След влизане в сила на промяната, ще започне проектиране на реконструкция на сградата за създаване на Дом за стари хора с капацитет – 30лица, който отново ще бъде изцяло на общинска издръжка. Действа и Кабинет за социална превенция, който има консултативни функции и е помощен орган на МКБППМН. В съответствие със ЗБППМН организира и провежда превантивна и корекционна дейност сред малолетните и непълнолетните, извършвайки индивидуална и групова консултативна дейност.

**4. Здравеопазване, образование, спорт, култура**

Системата за здравно обслужване на населението от община Несебър обхваща всички населени места на територията на общината. На територията на общината функционира Медицински център в Слънчев бряг, здравни служби в гр. Обзор, гр. Свети Влас, с. Равда и другите съставни селища, както и Общинска Здравна Къща – гр. Несебър с всички видове кабинети за специализирани практики. Частичните реформи, извършени в системата на здравеопазването през последните години, се отразяват негативно върху качеството на здравното обслужване на населението. Затрудненията са свързани основно с недостиг на кадрова обезпеченост с общопрактикуващи лекари по селата и специалисти в извънболнична и болнична помощ. Налице е тенденция за трайно незаети селски практики, което пряко се отразява на качеството на диагностично-лечебния процес. В такива населени места, поради липса на ОПЛ, пациентите избират личен лекар от съседна или отдалечена лекарска практика, което лишава пациентите от своевременен достъп до специализирана медицинска помощ и евентуално болнично лечение. Забавеното насочване на пациентите към специалист води до увеличаване броя на болните с късно поставена диагноза и възникващи усложнения, късна хоспитализация и влошено качество на медицинската помощ въобще. Договаряне с практиките наели здравни кабинети –общинска собственост да обслужват и по-отдалечените населени места би могло да осигури здравното обслужване на населението там, където преобладават възрастни хора.

На територията на община Несебър функционират 21 общински образователни заведения – 6 основни училища, 1 обединено училище, 1 средно училище, 1 професионална гимназия, 11 детски градини и 1 Център за подкрепа за личностно развитие. Училищата и детските градини в община Несебър прилагат системата на делегираните бюджети.

Капацитета на съществуващите детски градини е увеличен поради положителният прираст и увеличаването на броя на лицата постоянно пребиваващи на територията на общината. Решен е проблемът с детските заведения, след като в периода 2007 и 2017 година в общината са построени две детски градини - в старата част на Несебър и в кв. „Черно море“; разширени и изцяло обновени са детските заведения в селата Равда, Кошарица, Тънково, Свети Влас и в градовете Обзор и Несебър; откри се и ново крило в детската градина в Оризаре през 2017 г., санирани са детските градини в Обзор, Оризаре, Кошарица и ДГ ”Калина Малина” в Несебър; подобрена е енергийната ефективност на седем детски заведения. Проектирана е нова детска градина в кв. „Русалка“ в Свети Влас. В Слънчев бряг се предвижда разширение на ДГ „Слънце“.

През 2016 г. е разширено най-голямото училище в общината - СУ „Любен Каравелов“, с което са осигурени нови класни стаи за целодневно обучение от I до VII клас. По европрограма за над 2 млн. лв. учебното заведение е модернизирано: извършен е ремонт на покрива на училището, положена е топлоизолация по стените, подменена е дограма, ремонтирани са спортните площадки. В момента се проектира изграждането на филиал на същото училище в близост. Предвижда се пристройка и разширение на Професионална та гимназия по туризъм „Иван Вазов” – Слънчев бряг.

От август 2019 г. е разширено и ОУ “Св.Св. Кирил и Методий” – гр. Свети Влас, което е наложено от продължаващото разрастване на града и нуждата от увеличаване на съществуващата образователна инфраструктура. Училището има надстройка, която се явява нов етаж към съществуващ сектор от сградата. Проектирана е за начален етап на обучение и е функционално отделена от помещенията на по-големите ученици. Класните стаи в новата надстройка са две, за по 26/28 ученици в паралелка. Учебните стаи, стълбището и тоалетните са проектирани според съвременните изисквания и наредбите, като до тях е осигурен и достъп за хора с различни увреждания. Настилката в новите класни стаи е съобразена с последните тенденции при оборудване на обучителни помещения за деца. На територията на община Несебър вече има две иновативни училища - ОУ „Св.Св. Кирил и Методий” – гр. Свети Влас и СУ „Любен Каравелов” – гр. Несебър. Освен образователните институции, община Несебър осигурява възможност за развитие на творческите способности на децата и учениците чрез Обединена общинска школа по изкуства, общински театър и читалищата в град Несебър и селищата в общината.

Условията за спорт в Община Несебър са отлични и създават възможности за развитие на спорта. Разполага със 7/седем/ стадиона и със спортни площадки във всички учебни заведения на територията. Изградена е спортна база с 1 голямо и 3 мини игрища за футбол към стадиона в град Несебър, както и 14 броя детски площадки и 3 броя площадки за фитнес на открито. Гр. Обзор разполага с нов спортен комплекс, състоящ се от игрище за мини футбол, писта за бягане и скок дължина и тенис корт. В с.Равда е открито игрище за мини футбол с естествена тревна настилка. В с.Оризаре е създадена спортна зона в непосредствена близост до парка и включва игрище за мини футбол и комбинирано игрище за баскетбол и волейбол, както и зона за фитнес упражнения на открито. С.Гюльовца разполага с игрище за мини футбол с висококачествена изкуствена трева, места за посетители и нощно осветление, както и площадка за фитнес на открито. В старата сграда на кметството в с.Кошарица е оборудвана зала за фитнес и зала за канадска борба, с професионален фитнес инструктор. Предстои изграждането на спортни комплекси в гр.Свети Влас и с.Тънково, както зона за отдих с мини игрище за футбол и две баскетболни игрища в Стария град Несебър, проектиране и изграждане на многофункционална спортна зала със закрит басейн в Нов град Несебър, както и обществен парк с открити обекти за спортни дейности и площадка за игра в ж.к.”Черно море”- Несебър.

В разнообразната културна дейността на Община Несебър, в която намират място литературни и музикални срещи, различни по характер изложби, празничните концерти, юбилейни издания и фестивали през пролетта и есента се развива в читалища, музеи, галерии и архитектурни паметници на територията на общината. Материално-техническата база се нуждае от постоянна поддръжка, за което е добре да се използват възможности за външно финансиране. В гр.Обзор по оперативна програма беше изграден новия културен дом в гр.Обзор, в който се създадоха всички съвременни условия за развитие на читалищна дейност. Сградата на културния дом в гр.Свети Влас е нова,а в с.Равда предстои реконструкция на закупената от Български пощи ЕАД сграда, в която ще се осигурят помещения за културните и читалищни дейности. В гр.Несебър – нова част е изграден представителен градски център с Културен дом и парково пространство. В града се провеждат много фестивали и празници, концерти и театрални спектакли, които израснаха като културни събития от световен ранг. Сградата на Старата поликлиника се превърна в „Демонстрационен център на занаятите”, в който се провеждат тематични работилници и изложби на изделия на занаятчиите от градовете партньори в проекта Несебър и Одрин. Несебър като град на световното културно наследство влага много средства и в реконструкцията, реставрацията, консервацията и социализацията на църквите в Стария град.

Всички тези придобивки подобряват условията и качеството на живот на хората, живеещи не само в основния град, а и на тези в съставните селища. Увеличава се броя на жителите, които се установяват за постоянно именно в селата на Община Несебър, които са благоустроени, и в които са създадени отлични условия за социален и културен живот.

 **5.Инфраструктура**

В община Несебър всяка година се изграждат и ремонтират обекти на инфраструктурата. През изминалия програмен период бяха довършени редица стратегически инфраструктурни проекти, а други са в процес на реализиране.Факт е разширението и модернизацията на пречиствателната станция в с.Равда, в която се събират, пречистват и отвеждат пречистените отпадъчни води от агломерация Несебър- Сл.бряг – Равда, в която се довеждат и отпадните води на с.Тънково, в което водопроводната и битово –фекалната канализация е реконструирана. С приключване на проекта е налице повишаване на екологичните стандарти на морската вода. Новооткритата Претоварна станция за отпадъци по проект за регионална система за управление на отпадъците в регион Бургас, разполага с всички необходими съвременни съоръжения за компактиране и транспортиране на отпадъци, третиране на строителни отпадъци, като е предвиден и капацитет за изграждане на инсталации за сепариране и компостиране. Предстои изграждане на тротоари и и алеи за пешеходно и велосипедно движение в кв. „Черно море”. Извърши се реконструкция и разширение на пътя при влизане в гр.Несебър с изграждане на двулентов път в двете посоки със съответните отклонения и кръгови кръстовища. В почти всички населени места се извърши ремонт и реконструкция на уличното осветление, както и на много от настилките на улиците и тротоарите, създадоха се нови велоалеи и пешеходни зони. Поетапно се въвежда и енергоефективно улично осветление в общината. В община Несебър няма изградена газопреносна мрежа, но се правят проучвания за изграждането й. Недостатъчно е производството на зелена енергия в общината. Централизирано топлоснабдяване няма и не се предвижда изграждането на такова. В с.Тънково беше изградена канално-помпена станция и напоителен водопровод и изцяло нов воден цикъл. В момента тече процедура по отчуждаване на имоти за довеждащи пътни връзки по проект за изграждане на локална Пречиствателна станция в с.Оризаре, която ще пречиства отпадните води и на с.Гюльовци. Гр. Несебър е пристанищен град, но пристанищната инфраструктура е амортизирана и с ниска използваемост за транспорт. Функционират Транспортно пристанище и яхтено пристанище в гр.Несебър, които са държавна собственост, Рибарско пристанище в гр.Несебър- общинска собственост и Яхтено пристанище в гр.Св.Влас – частна собственост. Предстои да бъде изграден пристан и лодкостоянки в с.Равда. Пътните връзки и магистрални пътища са недостатъчни за поемане на трафика особено през летния сезон. Необходимо е общината да разработи план за устройствено адаптиране към планираната черноморска магистрала – за връзки, кон¬тактни зони, инвестиционни полета. Поради бързите темпове на застрояване съществуващата техническа инфраструктура се оказва недостатъчна - Сл.бряг, Несебър - кв.Черно море и др. На много места ВиК и Ел.мрежите са амортизирани и остарели. Необходимо е използване на всички възможности за финансиране на инфраструктурни обекти от Европейските фондове за развитие с цел удовлетворяване на необходимостта от изграждане, разширение, реконструкция и модернизация на обекти от техническата инфраструктура на територията на цялата община - пътища, В и К и ел.съоръжения. Община Несебър непрекъснато подобрява инфраструктурата си

 Анализирайки факторите от външната среда могат да бъдат изведени следните възможности и заплахи при управлението на общинската собственост:

 **Възможности:** Наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините; възможност за развитие на системата за разделно събиране на битови отпадъци; възможности за продажба на общинска собственост; възможности за развиване на публично-частно партньорство за ново строителство; стартиране процес на комасация на земеделските земи; промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони; възможност за реализиране на приходи от земеделските земи; увеличаване приходите от горския фонд; увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; увеличаване на сградния фонд /публична общинска собственост/ чрез публично-частно партньорство; придобиване на имоти за задоволяване на обществените нужди; разкриване на възможности за реализиране намерението на общината за създаване на колеж или друго висше учебно заведение за обучение на специалисти с по-висока квалификация в областта на туризма; географското разположение, климатични и почвени условия, културно-историческо наследство; възможност за производството на екологично чиста земеделска продукция.

 **Заплахите,** които се очертаха при анализ на външната среда са: прекомерното застрояване на района-Слънчев бряг, Несебър, гр.Свети Влас и с.Равда; липса на достатъчен капацитет на пътна инфраструктура, енергийни мощности, В и К съоръжения; наличие на бюрократични пречки и тромави административни процедури, произтичащи от действащото законодателство; риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет; бавнитетемпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането намалява инвестиционния интерес; високо равнище на безработицата в неактивния туристически сезон; прекалено силна зависимост от туризма - необходимо е планирането на алтернативи, за да се избегнат сътресения при евентуален срив; малък дял на приходите и заетостта в индустрията; липса на производства с висока добавена стойност; доминиращ дял на микро- и малките фирми в сектора на услугите (туризма) – с ниска добавена стойност и високо самонаемане ; концентрация на инвестициите изключително в сектора на туризма; туристическата индустрия страда от подчертана сезонност, едностранчиво “типово” предлагане; затруднен автомобилен достъп в туристическите локализации–задръствания, недостатъчно паркинги, липса на общински площи за нови; заплаха от нарушаване на екологичния баланс.

 **ІV. Анализ на структурата и основни характеристики на**

 **общинската собственост в Община Несебър.**

 **1.Структура**

 “Администрация” e организационна структура, която подпомага орган на държавна власт или орган на държавна власт и орган на местно самоуправление при осъществяване на техните правомощия.” Администрацията осъществява своята дейност в интерес на общото благо и в съответствие с Конституцията и други закони на страната. Нейното устройство и функциониране се урежда в Закон и в Устройствени правилници на съответните органи на изпълнителната власт.

Административната структура на Община Несебър включва: 1 кмет на община, 3 зам.кметове, кметове на кметства и кметски наместници. Общинската администрация извършва административни услуги при спазване на принципите на законност, бързина, достъпност и икономичност на процеса по предоставянето на тези услуги и спазва изискванията за качествено и удобно за физическите и юридическите лица административно обслужване. Тя е разделена на обща и специализирана:

* Общата администрация осигурява технически дейността на органите на местната власт и на специализираната администрация и извършва дейности по административното обслужване на гражданите, физическите и юридическите лица.
* Специализираната администрация подпомага и осигурява осъществяването на правомощията на органите на местната власт. Дирекциите, отделите и секторите са структурни звена за ръководство, организация, координация и контрол в съответните сфери от работата на общинската администрация и осъществяват дейност в рамките на предоставените правомощия и функции, определени в нормативните актове.

В Отдел „Общинска собственост“ като част от специализирана администрация на Община Несебър се извършват всички дейности по: събиране на информация за имотите, актуване, надзор; подготвяне на необходимите становища и документи до Общински съвет с цел вземане на решение за правилното управление и разпореждане с общинската собственост; процедурите и сделките по придобиване, управление и разпореждане с общинските имоти. В отдела работят квалифицирани експерти, които при спазване на принципите на законност, бързина, достъпност и икономичност, качествено обслужват гражданите и фирмите. За прозрачност и публичност на общинската собственост и нейното състояние се подържа Публичен регистър, който е достъпен чрез сайта на Община Несебър. В отдела се водят главни регистри по видове собственост-публична и частна. Има и помощни регистри по населени места. За всички поземлени имоти в община Несебър са съставени общо 6584 акта, но процеса по актуване на имотите собственост на общината продължава.От всички съставени актове активни са 4430, отписани 2154. За публична общинска собственост са съставени 1912 акта, а за частна 4672. При анализ на данните е видно, че от общо 6584 акта за общинска собственост 3329 са в урбанизирана територия, 3077 са за земеделски земи и 178 акта са за гори и горски територии.

 Броят на имотите на територията на община Несебър с предназначение за училища, спортни, здравни и др. могат да се видят в таблица 1.

 Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № по ред | Вид на имота | Брой актове |
| 1. | Детски градини и ясли | 13 |
| 2. | Училища | 11  |
| 3. | Здравни заведения | 9 |
| 4. | Културни институти | 15 |
| 5. | Читалища | 8 |
| 6. | Спортни имоти | 9  |
| 7. | Сгради на кметства | 12 |
| 8. | Жилищни имоти | 53 |
| 9. | Нежилищни имоти | 105 |
| 10. | Земеделски земи от общинския поземлен фонд | 3077 |
| 11. | Гори и земи от общинския поземлен фонд | 178 |

За всички Детски градини и ясли, и Училища на територията на община Несебър има съставени актове за публична общинска собственост. Някои от имотите върху които са построени са актувани с отделни актове. Актувани са 9 Здравни заведения, но някой от тях съвпадат със актовете на кметствата, напр. в с.Равда и с.Гюльовца. За здравния пункт в с.Тънково няма съставен отделен акт за общинска собственост, тъй като е в една сграда с читалището и кметството. В броя съставени актове на Културни институти са включени актовете за общинска собственост на църквите, археологическия музей и етнографския музей. Читалищата са общо 8, но за 6 има актове. Има 9 бр.актове за спортни имоти, които са съставяни след частични изменения и др. Има съставени актове за 6 стадиона – Сл.бряг, Св.Влас, Обзор, Гюльовца, Оризаре, Кошарица. В състава на жилищни имоти са включени стаите в общежитието на училище „Любен Каравелов”, сградите отдавани под наем на улица Струма в гр.Несебър и апартаментите в блока на специалиста в гр.Обзор, с.Оризаре.

 В състава на Нежилищни имоти са включени обекти за търговия от базар „Пристанище”,”Базар 2004” и магазини в търговски център „ Сочи", като и 16 гаража в базар Лъки и т.н.

Актуваните земеделски земи и гори собственост на общината са:

* възстановени с решения на съда, определени от закона,
* земеделски земи от остатъчния поземлен фонд, които след изтичане на 10годишния срок от влизане в сила на плановете за земеразделяне са предоставени в собственост с Протоколно решение №1/17.03.2009г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед РД-11-36/24.03.2009г. на Директора на ОД „Земеделие“ – Бургас и Протоколно решение №2/30.06.2009г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед РД-11-60/14.07.2009г. на Директора на ОД „Земеделие“ – Бургас.

**2. Имоти публична общинска собственост –преглед**

 Съгласно чл.3,ал.2,т.2 от ЗОС публична общинска собственост са имотите предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация.Те са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – ЗУТ, ЗСПЗЗ, др. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Имотите публична общинска собственост са имотите предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение, определени от общинския съвет. За определени имоти, които имат публичен характер не се съставят актове за общинска собственост – улици, пътища, площади и др.( чл.56, ал.2 от ЗОС). Имотите отредени за озеленяване, земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасища и мери, и други имоти определени със закон са публична общинска собственост.

**-Общинска инфраструктура** – Инфраструктурата в общината и нейното развитие е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората, както и задоволяване нуждите и изискванията на новоизграждащата се материална база /хотели, жилища, складове, магазини, офиси и т.н./ Общинската пътна мрежа осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината. През последните 10-12 години се направиха и продължават да се правят значителни инвестиции в поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура. Претоварната станция за битови отпадъци Несебър, както и довеждащата инфраструктура до нея, се справя с ударните количества боклук през активния туристически сезон. Така се увеличи капацитетът и скоростта на претоварване на събраните битови отпадъци. В началото на 2019 г. е открита новоизграденат инсталация за предварително третиране на смесени битови отпадъци. Наличната водоснабдителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители, но бурното застрояване на района постави редица проблеми, както в нормалното водоснабдяване така и в пречистването на отпадните води. В ПСОВ с.Равда, която е най-голямата в област Бургас и гарантира на местното население и туристите опазването на биологичното равновесие в региона и чистотата на Черно море, се събират, пречистват и отвеждат пречистените отпадъчни води от агломерация Несебър - Сл.бряг – Равда. В с.Тънково е изградена и реконструирана водопроводната и битово–фекалната канализация. Предстои изграждането на довеждаща инфраструктура и изграждане на локалната пречиствателна станция в с.Оризаре, в която ще се пречистват и отпадните води на с.Гюльовца, както и реконструкция и модернизация на пречиствателната станция- Обзор-Бяла. Чрез възможностите за финансиране по европейските програми ще бъдат изградени и нови В и К съоръжения в малките населени места –Оризаре и Гюльовца. Водопреносната система е остаряла или недостатъчна, поради което предстои същата да се рехабилитира поетапно със средства, осигурени от бюджета и външни донори. Населените места се захранват от електроразпределителната мрежа със средно напрежение, като наличната инфраструктура осигурява доставки на електрическа енергия до всички потребители. Проблеми се очертават в недостатъчната мощност в трансформаторните постове от мрежата средно напрежение. Община Несебър приоритетно предоставя терени за изграждане на нови подстанции и трансформаторни постове на електроразпределителното дружество за задоволяване потребностите на населението и инвеститорите от ел.енергия. В резултат на всичко това са факт новоизградените подстанции на територията на общината ,както и новите трафопостове в кв.Черно море, Сл.бряг, гр.Св.Влас, гр.Обзор и с. Равда. Положителен е факта, че общината сама стопанисва изградените паркинги на територията на гр.Несебър, Влас и Сл.бряг, но същите са недостатъчни, особено през летния период и следва да се търсят варианти за изграждането на подземни или етажни паркинги, поради липса на свободни площи за това.

 Предстои рехабилитация/реконструкция и модернизация на рибарското пристанище Северна буна – Несебър с цел създаване на по-големи възможности за експлоатация. Общината разполага с много добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до всички населени места. Всички селища от общината имат автоматична телефонна връзка. Общината има потенциал да служи като отправна точка за широкото навлизане на информационните и комуникационни технологии в ежедневието на населението, бизнеса и администрацията.

**- Градски паркове, алеи и зелени площи** – Оформените и добре поддържани квартални градини, тревни площи, между блокови пространства имат изключително значение, както като елемент на градското обзавеждане, така също и за опазването на екологичното равновесие в града и тяхната роля не бива да бъде пренебрегвана и омаловажавана. Факт е обаче, че голяма част от зелените площи, около жилищните сгради се ползват като паркинги. Увеличеният брой на автомобилните превозни средства в последните години и рязкото намаляване на свободните места за паркиране води до непрекъснато унищожаване на зелените площи. В по-малките локални градинки и междублоковите пространства често се наблюдава струпване на битови и строителни отпадъци. През последните са създадени много нови зелени площи и то на територията на цялата община. В с.Оризаре и в с.Гюльовца парковете са обновени, с нови алеи , зелени площи и детска площадка. Приоритет през този период ще бъде изграждането на обществен парк с открити обекти за спортни дейности и площадка за игра в ж.к.”Черно море”, както и проектиране и изграждане на парк на северен скат в гр.Несебър-нова част.

**-Гробищни паркове** - През 2016г. е приета Наредба за организация и управление на гробищните паркове и погребално-обредната дейност на територията на община Несебър. Гробищните паркове и намиращите се в тях сгради и съоръжения, общинска собственост, се управляват от Кмета на Община Несебър, чрез дейност „Ритуали” към Обреден дом Несебър. Гробищните паркове на територията на кметствата на общината се управляват от съответните кметове или кметски наместници. Община Несебър организира поддържането и експлоатацията на гробищните паркове, съобразно своя бюджет, като определя средствата за обновяване и разширение на гробищните терени, сгради и съоръжения, общото озеленяване, изграждане и поддържане на алейна мрежа, водопроводи, общо осветление, транспортни комуникации и други. През изминалия период общината придоби чрез закупуване имоти, което спомогна да се разшири гробищния парк в с.Кошарица. Предстои разширение на гробищните паркове в с.Равда и гр.Св.Влас.

**- Училищата и здравните заведения** в общината са с много добра материално-техническа база. В редица населени места се извършиха ремонти, разширения и модернизиране на съществуващите учебни заведения.Необходимо е да се вземат мерки за реконструкция и модернизация на материалната база на Медицински център „Д-р Димитър Пеев” Слънчев бряг където едноличен собственик на дружеството е община Несебър. Здравните кабинети в с.Гюльовца, с.Оризаре, с.Кошарица и с.Тънково са отдадени под наем и са създадени много добри условия медицинското обслужване в тези населени места, както и за функционирането на аптеките.

**- Детските градини и ясли** на територията на общината след тяхната реконструкция и модернизация са със съвременна и модерна материално-техническа база отговаряща на изискванията за качествено предоставяне на услуги в тази област. В квартал гр.Несебър–стар град вече функционира нова детска градина, която се реализира по проект „Трансгранично сътрудничество за подобряване на социално- образователната инфраструктура в общините Несебър и Къркларели“. Сградата на образователното заведение е архитектурно съобразена със заобикалящите я постройки и се вписва в цялостния облик на древния град. Общината продължава изграждането на детски площадки и спортни терени на територията на цялата община. Откриха се нови такива в с.Гюльовца, с.Оризаре, с.Равда, гр.Обзор. В ход е изграждането на спортни комплекси в гр.Свети Влас и с.Тънково, както зона за отдих с мини игрище за футбол и две баскетболни игрища в Стария град Несебър, проектиране и изграждане на многофункционална спортна зала със закрит басейн в Нов град Несебър. През изминалия период беше изграден представителен градски център с Културен дом и парково пространство на площад „Ж.Шишманова“ в гр.Несебър – нова част.

В таблица 2 е дадена справка за административните сгради в общината.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по ред  | **Нас. място**  | Адм. сгради/бр. | Детски градини и ясли/бр. | Училища/бр. | Читалища/ бр. |
| 1 | гр.Несебър | 1 кметство + 11 други | 4 | 2 | 1 |
| 2 | гр.Обзор | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3 | гр.Свети Влас | 1 | 1 | 1 | - |
| 4 | кк.Слънчев бряг | - | 1 | 1 | - |
| 5 | с.Равда | 1 | 1 | 1 | - |
| 6 | с.Кошарица | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7 | с.Тънково | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 8 | с.Оризаре | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 9 | с.Гюльовца | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 10 | с.Паницово | 1 | - | - | - |
| 11 | с.Баня | 1 | - | 1 | 1 |
| 12 | с.Емона | - | - | - | - |
| 13 | с.Раковсково | 1 | - | - | 1 |
| 14 | с.Приселци | 1 | - | - | - |
| 15 | с.Козница | - | - | - | - |

Административните сгради в община Несебър за изпълнение на функциите на общинската администрация са 12 на брой. Като цяло те са в много добро състояние. Повечето от кметствата имат самостоятелни такива. От данните в таблица 2 е видно, че в с.Козница и с.Емона общината няма административна сграда. Имайки в предвид потенциала на тези селища от развитието на алтернативен туризъм за с.Козница и бурното развитие на с.Емона е необходимо общината да отстрани този недостатък. В с.Козница и с.Емона съществуват общински сгради за имоти със смесено предназначение, за които е необходимо да се предвидят средства за ремонт и използването им по предназначение. В кк“Слънчев бряг“ е открита нова обществена сграда, в която се помещават изнесени работни места за информационно обслужване на гражданите, които постоянно живеят там. Използваната в момента административна сграда на Общинската администрация в гр.Несебър не е в състояние да отговори на изискванията, които стоят пред общината за изграждането й като съвременна европейска община, поставила пред себе си като приоритет - предоставяне на висококачествени административни услуги, както за гражданите, така и за бизнеса. Много от дейностите са изнесени извън основната сграда на общината. Обединяването на всички отдели в една административна сграда би улеснило обслужването на гражданите и спомогнало за повишаване на имиджа на община Несебър, която успешно преодолява предизвикателството за вливане в процеса на европейската интеграция.

Всичко реализирано до сега и това, което предстои да бъде построено се прави единствено с грижа към жителите на община Несебър, за подобряване на качеството им на живот и създаване на отлични условия за отдих, почивка и развлечения.

**3.Имоти - Частна общинска собственост – преглед**

Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти. Имотите частна общинска собственост са всички общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер.

 С влизане в сила на кадастралните карти възникнаха допълнителни затруднения, произтичащи от несъответствие на имотите по регулационен план и кадастралната карта. Това в повечето случаи налага изготвяне на проекти за изменение на ПУП или на КК, което отнема много време, ангажират се служби извън общинската администрация, изисква се значителен кадрови и финансов ресурс, и административен капацитет. Това води до затруднения в идентификацията на имотите общинска собственост, създава пречки за издаване на Заповеди за отписване от страна на Областния управител за имоти които съгласно закона са престанали да бъдат държавна собственост, което води до затруднения при съставянето на Актовете за общинска собственост. Много от имотите по силата на закона са общинска собственост – т.е. налице е конститутивната предпоставка, но поради гореизброените причини не са съставени констативните актове. Съставения брой Актове за частна общинска собственост - 4672 не съответства с броя на имотите, които са частна общинска собственост. Това е в резултат на изискването на закона – чл.59, ал.1 от ЗОС. Съгласно разпоредбата, при влизане в сила на кадастралната карта за имотите – общинска собственост, се съставят нови актове, в които се посочва номера на предходните актове за общинска собственост, в които се прави само отразяване, че е съставен нов акт без стария да бъде отписван. Когато се променя характера на собствеността от публична в частна и обратно, също не се отписват старите актове (чл.60, ал.1 от ЗОС), което води до съществуване на няколко акта за един и същ имот. Това създава затруднение с действащия програмен продукт „Имеон“ да бъде определен точния брой на имотите частна общинска собственост, техния вид и характеристики. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

**4.Способи и начини на управление на общинската собственост**

**4.1. Предоставяне за управление на имоти и вещи – общинска собственост**

Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация се управляват от кмета на общината, съответно от кмета на населеното място или кметския наместник. Другите имоти и вещи, общинска собственост се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Поддържането и ремонтите на тези имоти, се извършва основно с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане на допълнителни средства по проекти по оперативните програми.

Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка са предоставени безвъзмездно за управление на други юридически лица на държавна бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

**4.1.1Предоставяне на имоти за управление на общински структури на делегирани бюджети**

Управлението на общинските имоти, чрез прилагане на системата на делегирания бюджет, като средство за финансова децентрализация превръща звената на общинска бюджетна издръжка в икономически самостоятелни субекти и реални юридически лица, които вземат управленски решения във връзка с общинските имоти. По този начин се повишава отговорността на ръководителите на звената за опазването и ефективното управление на предоставената им собственост.

По този ред са предоставени за управление сградния фонд на всички общински училища.

**4.1.2. Предоставяне на право на безвъзмездно управление върху читалищните сгради на Читалищата**

Друга форма на управление на имотите, публична общинска собственост е предоставянето на сградния фонд за управление на Читалищата, регистрирани по Закона за народните читалища. Така собствеността запазва публичното си предназначение - за задоволяване на културните потребности на населението и съхраняване на българските традиции и обичаи. Читалищата нямат право да отдават под наем предоставените помещения, както и да извършват стопанска дейност в тях. Имат право да използват сградите единствено за културна дейност. Там се помещават и библиотеките, които са оборудвани по съвременните изисквания, като се полагат усилия за съхранение на книгофонда. Като основно задължение на Читалищата по отношение на сградите са вменени текущите ремонти и поддръжка.

**4.1.3. Имоти, в които се осъществяват социални дейности или се предлагат социални услуги**

Управлението на общинските имоти, в които се предлагат социални услуги се извършва съобразно стратегическите цели, приоритети и дейности залегнали в стратегията за развитие на социалната политика в Община Несебър. Общинската социална политика е насочена към:

* подобряване и увеличаване обема на вече съществуващите социални услуги;
* ориентиране на социалните услуги към най-уязвимите групи: хора с увреждания, възрастни хора, деца в риск и техните семейства, безработни;
* предоставяне на нови форми на социални услуги и подобряване на достъпа до тях на рискови групи от населението на Общината;
* въвличане на партньори при предоставянето на социални услуги: други институции, бизнеса, с оглед подобряване на социалната интеграция и качеството на живот на хората;
* преминаване към алтернативни форми на социални услуги, предлагани в общността, съобразно потребностите на хората от Общината;

Към настоящия момент са предоставени общински имоти за извършване на социални дейности и услуги:

* Домашен социален патронаж , които се грижи за над 220 човека;
* Център за социална рехабилитация и интеграция на деца със специални нужди и техните семейства, в който се предоставят професионални услуги на деца от 3 до 18 годишна възраст с физически и умствени увреждания, с обучителни и поведенчески проблеми и аутизъм;
* Център за обществена подкрепа, имащ за цел да подпомага деца и семейства в риск, с капацитет 25 места, 2 от които за спешен прием;
* Помещение за нуждите на Български червен кръст.

**4.1.4. Имоти общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно управление на юридически лица или техни териториални структури на държавна бюджетна издръжка:**

* Помещения за Център за спешна медицинска помощ в сградата на Здравна къща в гр.Несебър;
* Двуетажна сграда в гр.Несебър на ул.“Л.Каравелов“ №1 на Министерството на правосъдието, за нуждите на Районна прокуратура- Несебър;
* Помещения в гр.Несебър на ул.“Струма“ №6 на Агенция по заетост за нуждите на филиал Несебър към Дирекция „Бюро по труда”-Поморие;
* Помещения в гр.Несебър на ул.“Струма“ №6 на Министерство на правосъдието за нуждите на Областна служба по изпълнение на наказанията за изнесено работно място на пробационна служба – гр.Несебър;
* Помещение в гр.Несебър на ул.„Еделвайс“№1 на Териториално поделение на НОИ – Бургас, за изнесено работно място в гр.Несебър
* Помещение в гр.Несебър, ул.“Еделвайс“№1 на Служба по Геодезия картография и кадастър – Бургас, за изнесено работно място в гр.Несебър;
* Кабинет за социална превенция, който има консултативни функции и е помощен орган на МКБППМН;
* Помещения в гр.Несебър ул.Хан Крум№24, ет.2 на Дирекция социално подпомагане към АСП-София;
* Помещения в гр.Несебър, ул.“Хан Крум“ №24 на Общинска служба „Земеделие и гори“;
* Помещение в гр.Несебър – Здравна къща на Районна здравно- осигурителна каса – Бургас;
* Помещение в гр.Несебър , ул.“Тервел“ №5 на Регионална дирекция по горите – Бургас;
* Помещение в гр.Несебър , ул.“Митрополитска“ №12 - Областна Дирекцияна МВР –Детска педагогическа стая;
* -Помещение в гр.Несебър – стара част, ул.“Митрополитска“ №12 – Министерство на правосъдието;
* Министерството на земеделието, храните и горите, Областна дирекция „Земеделие“- гр.Бургас, за нуждите и осъществяване дейността на Общинска служба „Земеделие“ – гр.Несебър – 3 бр.офиси в гр.Несебър, ул.“Еделвайс“№6

**4.2. Отдаване под наем на общински имоти**

Имоти, общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и техни структури на издръжка на общинския или държавния бюджет, се отдават под наем. В зависимост от това дали имотите са в урбанизирана територия или са земеделски земи, жилищни или нежилищни, се предоставят под наем по различен начин.

**4.2.1 Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост**

Структурата на отдадените под наем нежилищни имоти най- общо се вижда най-добре от данните в таблица 3.

Таблица № 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № по ред | Предназначение | Брой договори |
| 1. | 2 |

|  |
| --- |
| 3 |

 |
| Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др. | 48 |
| 2. | Клубнипомещения | Политически партии | 29 |
| ЮЛНЦОП |
| 3. | Лекарски кабинети | 40 |

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата, както и лекарски кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет Несебър и проведен публично оповестен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота. Такива са здравните кабинети в Здравна къща – Несебър и в сградите на кметствата, офисите на банките в сградите на кметствата, офиси за телекомуникационни и пощенски услуги помещения. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от тези имоти. Данните от таблица 3 дават ясна представа за отдадените под наем обекти и броя на сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти на територията на община Несебър. Отдаването под наем на такива имоти се извършва по цени определени от общински съвет, на принципа на състезателност и публичност, като чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се определя за спечелил участника, предложил най-добрата оферта, която в максимална степен да отговаря на изискванията за съответния обект, или който е предложил най-високата цена, когато това е приоритетния критерий.

**4.2.2.Отдаване под наем на жилищни имоти – общинска собственост**

На лица с установени жилищни нужди по реда на Наредба №4 на Общински съвет – Несебър за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища се отдават жилищните имоти, това са апартаменти и стаи, собственост на Община Несебър. От таблица 4 може да се види броя на общинските жилища и колко от тях са отдадени под наем, както и съотношението им спрямо имотите за нежилищни нужди.

Таблица №4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Вид на имота | Начин на ползване |
| № по ред | Отдадени под наем, бр. | Право на ползване, бр. | За безвъзмездно ползване, бр. | Свободни, бр. | Общо, бр. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Сгради и части от сгради | 101 | - | 19 | 19 | 139 |
| 2. | Терени | 2 |  | 3 | 6 | 11 |
| 3. | Жилища | 52 | - | - | 5 | 57 |
|  | Общо: | 155 | - | 22 | 30 | 207 |

Съгласно Наредбата на Общински съвет- Несебър, жилищата по своето предназначение са:

* жилища, за отдаване под наем на лица с установени жилища
* ведомствени жилища
* резервни жилища
* жилища за продажба,за замяна и обезщетяване на собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди

Видно от таблица 4 жилищните имоти отдадени под наем от община Несебър са 52. За ведомствени са обявени три апартамента в жилищна сграда „Блок на специалиста“ в гр.Обзор находящи се на първи етаж от сградата. Анализа на данните за отдадените под наем жилища показва, че се отдават 9 броя апартаменти в гр.Обзор, в които са включени и ведомствените жилища, 2 броя жилища в с.Оризаре, 12 броя на ул.Струма в гр.Несебър и останалата част са стаи от общежитието на училище „Любен Каравелов” гр.Несебър. Община Несебър не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване на нуждаещите се граждани. Тези, които са свободни са в много лошо състояние и не отговарят на минималните хигиенни изисквания. В настоящия планов период ще се извърши реконструкция на електро - и ВиК инсталациите в сградата на общежитието на СОУ“Любен Каравелов“ и рехабилитиране на самите помещения. Сградата не е много стара, но тъй като не е извършван ремонт инсталациите са корозирали и има опасност от течове и пожар. Специфичен проблем за Община Несебър представлява придобиването в собственост и управлението на жилищните имоти, на ул.Струма в гр. Несебър. Тези къщи са общинска собственост по смисъла на чл.2, ал.1, т.6 и §42 от ПЗР на ЗОС, но все още не са отписани от актовите книги за държавна собственост. За тях няма никакви строителни книжа, някои от тях попадат върху границите на имота. Проблемен е и факта, че се самонастаняват и нови членове на настанените семейства, извършват се пристроявания към бунгалата. С цел изграждане на социални жилища беше проведен публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху имот – общинска собственост, срещу задължение спечелилия конкурса да изгради за своя сметка жилищен блок за социални жилища в полза на общината. Поради обстоятелството, че имота върху който следваше да бъде извършено строителството на жилищния блок беше определен за пясъчна дюна, работите по проектиране и строителство са спрени. Необходимо е община Несебър в дългосрочен план да търси решение на липсата на общински жилища, за задоволяване на социалните ангажименти на общината, както и изграждане на ведомствени и резервни жилища.

 Недостига на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и определяне на оптимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужно е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези които вече са настанени. Целесъобразно определяне на не много дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин.

 **4.2.3 Отдаване под наем на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения /павилиони/**

Отдаването под наем на терени за поставяне на преместваеми съоръжения съществува отдавна, като начин за управление на общинските имоти. Във времето са поставяни преместваеми съоръжения при условията на различни нормативни уредби. Поради това някои от павилионите са трайно закрепени към терените, части от тях са монолитно изпълнени и реално не отговарят на изискванията за преместваеми обекти по смисъла на чл.56 от Закона за устройство на територията (ЗУТ ДВ/2001г.). Някои от незаконно поставени павилиони и такива, които не функционират са премахнати. С влизане в сила на ЗУТ се предостави възможност за даване на траен статут за някои от обектите, отговарящи на определени от закона изисквания. Местата и реда за разполагане на преместваеми съоръжения се регламентира от разработената на основание чл. 56 от ЗУТ и Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Община Несебър. Задължителен елемент в процедурата е Схема за разполагане на обектите, одобрена от Общински съвет Несебър. Във връзка с приемането на Закона за Черноморското крайбрежие и с оглед ограниченията, които следва да се спазват относно обявяването на гр.Несебър – стар град за Национален археологически и архитектурно-градоустройствен резерват „Старинен Несебър“ и Световна културна ценност, Общински съвет Несебър работи активно за определяне на оптималния брой и тяхното разположение на местата за разполагане на преместваеми обекти, така че да не се нарушат интересите на гражданите, които се препитават със сезонната търговия на сувенири и др., но и да се съхрани гр.Несебър като привлекателен център на културно-историческото наследство. Предстои изграждането на базар с преместваеми обекти, който да отговаря на визията на гр.Несебър – стар град.

 **4.2.4. Отдаване под наем, право на ползване и аренда на земеделски земи**

Община Несебър е собственик на земеделски земи, възстановени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на земеделски земи по реда на чл.25 от ЗСПЗЗ, както и на земи от остатъчния поземлен фонд, които са предоставени в собственост след изтичане на 10 годишния срок от влизане на плановете за земеразделяне за съответните землища с Протоколно решение №1/17.03.2009г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед РД-11-36/24.03.2009г. на Директора на ОД „Земеделие“ – Бургас и Протоколно решение №2/30.06.2009г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед РД-11-60/14.07.2009г. на Директора на ОД „Земеделие“ – Бургас.

**ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

 Таблица № 5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по ред | Населено място | ЕКАТТЕ | Общинска собственост | Остатъчен фонд по чл.19 от ЗСПЗЗ | Имоти стопанисвани от общината |
| частна | публична |
|  |  |  | Имоти бр. | Площ дка | Имоти бр. | Площ дка | Имоти бр. | Площ дка | Имоти бр. | Площ дка |
| 1 | БАНЯ | 02703 | 38 | 208 | 40 | 1761 | 118 | 1285 | 24 | 153 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | ВЛАС | 11538 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | ГЮЛЬОВЦА | 18469 | 3 | 21 | 0 | 0 | 20 | 169 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | ЕМОНА | 27454 | 23 | 92 | 18 | 1478 | 32 | 2873 | 3 | 138 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | КОЗНИЦА | 37825 | 2 | 8 | 82 | 967 | 0 | 0 | 1 | 9 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | КОШАРИЦА | 39164 | 44 | 610 | 123 | 3027 | 67 | 1250 | 9 | 47 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | НЕСЕБЪР | 51500 | 21 | 52 | 0 | 0 | 16 | 102 | 4 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 | ОБЗОР | 53045 | 19 | 75 | 41 | 367 | 56 | 371 | 2 | 1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 | ОРИЗАРЕ | 53822 | 12 | 87 | 24 | 443 | 27 | 303 | 2 | 17 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 | ПАНИЦОВО | 55350 | 62 | 1089 | 187 | 2819 | 48 | 275 | 6 | 20 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 | ПРИСЕЛЦИ | 58431 | 47 | 1307 | 31 | 141 | 104 | 1188 | 6 | 40 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12 | РАВДА | 61056 | 17 | 84 | 11 | 574 | 15 | 33 | 2 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13 | РАКОВСКОВО | 62102 | 21 | 131 | 114 | 920 | 3 | 149 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14 | ТЪНКОВО | 73571 | 36 | 521 | 25 | 1002 | 55 | 1004 | 5 | 42 |
| ОБЩО |  | 345 | 4285 | 698 | 13499 | 561 | 9002 | 65 | 483 |

В годините на преструктурирането на селското стопанство интересът към земеделските земи беше вял и откъслечен 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 средства и техника 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 получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд.

 В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем или аренда. Необходимо е да се предприемат спешни мерки за преодоляване на проблема със слабо развития аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации; неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие. За реализиране на селскостопанската продукция от производители от общината и подпомагане на дейността им е необходимо общината да предприеме мерки за отреждане на терен и изграждане на специализирана зеленчукова борса. С нормативната уредба се създаде възможност преференциално общински пасища, мери и ливади да се предоставят на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни. От данните в таблица 6 е видно броя на договорите ,площите и формата на отдаване – право на ползване, наем, аренда.

 Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №Поред | Начин на управление | Общо |
| Бр.договори | Предоставена площ |
| 1. | Договор за наем | 27 | 180 944кв.м. |
|  | * За отглеждане на зърнени и технически култури
* За отглеждане на животни
* За земеделски нужди
* За отглеждане на пчели
* За водовземно съоръжение
 | 313911 | 89 702 кв.м60 913 кв.м29 289 кв.м1 000 кв.м40 кв.м |
|  2. | Договор за право на ползване | 26  | 54 349кв.м. |
|  | * за отглеждане на пчели възмездно в земеделски земи
* за отглеждане на пчели безвъзмездно в горска територия
 | 215 | 47118кв.м7 231кв.м |
|  3. | Договор за аренда  | 11 | 389 585кв.м |
|  | * за отглеждане на овощни насаждения
* за отглеждане на лозови насаждения
 | 71 | 221 592кв.м167 993 кв.м |
| 4. | Договор за предоставяне на пасища  | 37 | 5 218 748 кв.м |
|  | Общо: | **101** | **5 843 6262кв.м** |

 Голяма част от пътищата преминаващите през територията на общинските гори са възстановени на Общината и общата им площ е 23,4ха. Във връзка с опазването на горите от пожари ежегодно се поддържат противопожарни депа. Предвидена е поддръжка на минерализовани ивици. Управлението, възпроизводството, ползването и опазването на горите от общинския и остатъчния горски фонд се осъществява съгласно Лесоустройствения проект (ЛУП).

В лесоустройствения проект се планират провеждането на лесовъдски мероприятия за възпроизводство на горите и земите от горски фонд, провеждане на видовете сечи и ползвания на дървесина, страничните ползвания и залесяване.

Дейностите предвидени по ЛУП за общинските гори и земи от горски фонд, се извършват съгласно Закона за горите и Правилника за прилагането му от Общинско предприятие „Управление на общински гори, селско и горско стопанство”.

 **4.3. Разпореждане с имоти, общинска собственост**

Разпореждането с общинска собственост е основен източник на неданъчни приходи в общинския бюджет. С разпоредителните сделки общината трайно се освобождава от ненужните й и неизгодни за поддържане имоти, които не могат да се използват за нуждите на общината, които при отдаването им под наем или ползване за дълъг срок не биха довели до по-добър финансов резултат. Избора на начина на разпореждане се съобразява с местоположение и състояние на имотите и възможност за бъдещи инвестиции.

Начините на разпореждане са:

* продажба;
* замяна;
* прекратяване на съсобственост;
* учредяване на ограничени вещни права.

Основен въпрос, който стои пред управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата - продажба, замяна или отдаване под наем на общинска собственост.

Необходимо е да се установят потребностите от имуществената база, която да осигури нормалното функциониране на общината с оглед изпълнение на заложените стратегически цели.

След определяне на тази имуществена база, по отношение на останалото имущество, общината изгражда политиката си по управление и разпореждане с имоти и вещи-частна общинска собственост. Преимущество се дава на управлението на общинската собственост, съобразно обстоятелството, че по този начин се осигурят предвидими и редовни приходи в общинския бюджет, което води до финансова стабилност на общината.

Извършването на разпоредителни сделки с имоти – частна общинска собственост следва да е премерено, като се търси баланс между частния и публичния интерес и приоритетно се отчитат интересите на общината.

**4.3.1.Продажба на имоти, частна общинска собственост**

 Продажбата на общински имоти се осъществява по реда на Закона за общинската собственост във връзка с други общи и специални закони. В годишната програма за управление и разпореждане с общински имоти са включени имотите, които са определени за продажба. Освен това собствениците на законно построена сграда могат да заявят желанието си да закупят имота под сградата. Постъпват и инвестиционни намерения от физически или юридически лица, за закупуване на имоти, които не са включени в програмата за разпореждане. В тези случаи се извършва правен и финансов анализ на имота, с оглед преценка за целесъобразност.

Община Несебър е собственик на сгради в селата, които са в много лошо състояние. Санирането им би отнело доста средства и е целесъобразно от финансова гледна точка да бъдат предмет на разпореждане.

 Продажбите на общински имоти, чрез публично оповестен конкурс и публичен търг са ефективна форма на разпореждане, тъй като дава възможност предварително да се заложат и реализират конкретни изисквания на общината. През период на световна финансова криза и огромния спад в търсенето на недвижими имоти приоритетна задача за периода 2019-2023 година е уточняване на свободните и незастроени парцели, които могат да бъдат предмет на продажби и поетапно да бъдат включени в годишните програми за управление и разпореждане.

 **4.3.2. Учредяване на право на строеж върху имоти, общинска собственост**

Учредяването на право на строеж като ограничено вещно право е един от честите способи за разпореждане с общинско имущество. Спазва се общото правило това да става чрез провеждане на публично оповестен конкурс или публичен търг след решение на Общински съвет. Има изключения, при които не се провеждат тези процедури. Такива са случаите при учредяване на право на надстрояване и пристрояване, когато правото на строеж след решение на Общински съвет за определяне на цената се учредява на собственика на жилищната сграда. При сгради, които не са жилищни правото се учредява по този ред само ако не се обособяват нови обекти. Различен е и реда при учредяване на право на строеж за изграждане на социални жилища. В тези случаи параметрите на правото са определени с решение на общински съвет, а лицата се определят от комисия в състава, на която влизат общински служители и съветници. Действията на комисията са определени в Наредба №4 на Общински съвет. Гражданите, които могат да кандидатстват за право на строеж за социални жилища, трябва да са картотекирани като граждани с установени жилищни нужди. Правото на строеж върху общински поземлени имоти се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план като фактически обема на правото е лимитиран от градоустройствените показатели за съответния имот.

Необходимо е през следващите години да се определят и имотите върху които ще се учредят ограничени вещни права за изграждане на социални жилища във всяко населено място на територията на община Несебър. За преодоляване на проблема с липсата на общински жилища, може да се използва учредяване на право на строеж, срещу задължение да се построят апартаменти или други обекти в новата сграда в полза на общината за сметка на инвеститора, или да се предоставят готови обекти в друга сграда собственост на инвеститора. Учреденото право на строеж се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Върху много от общинските имоти учреденото право на строеж не е реализирано в този срок, дори има случаи в които лицата не са предприели никакви действия по упражняването му. Приоритет за периода на настоящата стратегия ще бъде извършване на обстойни проверки за действията по упражняването на правото и евентуално при липса на такива, предприемане на процедура за позоваване на настъпилата давност и обявяване на общинските имоти за свободни за нови разпоредителни сделки.

Много от картотекираните за жилищни нужди лица, желаят да им бъде учредено право на строеж в селата, но с изменението на закона се изисква имота да бъде отреден за изграждане на социални жилища. Това от своя страна изисква промени в устройствените планове. Има постъпили искания за строителство на гаражи особено за гр.Несебър, но липсват технически и градоустройствени възможности за това.

**4.3.3. Замени на общински имоти**

Замяната е друг способ за разпореждане с общинско имущество, но със изменението на ЗОС през 2011г. се въведоха доста ограничения и почти не се използва. През изминалия период Община Несебър е извършила замяна само в случаи определени със закон, най вече при необходимост от отчуждаване на частен имот, като обезщетение се предоставя в замяна друг равностоен общински имот.

**4.3.4.Прекратяване на съсобственост**

Прекратяването на съсобствеността на Общината е разпореждане, което се налага за изкупуване на дела на единия съсобственик. Най-често това са случаи, в които с влизане в сила на регулационните планове към имотите са предадени площи от съседен имот. Това позволява собствеността да стане еднолична и всеки собственик самостоятелно да управлява имота си. Когато делът на общината в съсобствените имотите е малък или недостатъчен, за да се обособи самостоятелен имот, то по-разумно е общината да продаде собствения си дял, с което да се реализира приход в общинския бюджет и се освободят инвестиционните инициативи на другите съсобственици. Когато обаче дела на общината е достатъчен за обособяване на самостоятелен имот се предприема изменение на ПУП за образуване на два нови имота и се извършва делба. Този способ се използва също при прехвърляне на собственост в случаите по чл.15, ал.3 от ЗУТ, когато се променят границите на съседни имоти.

**4.4. Предоставяне на право на ползване върху имоти, общинска собственост**

Правото на ползване е вещно право, което включва правото да се използва имот – частна общинска собственост, съгласно неговото предназначение и правото да се получават приходи от него без той да се променя съществено. Този начин на управление се използва най-често при предоставяне на земеделски земи за разполагане на постоянни пчелини и др. Приходите от него са незначителни.

**4.5 Концесиониране**

Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

* Прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и пр.);
* Концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации (аварийни и др. разходи, породени от рискови фактори) да остават за сметка на концесионера.
* Концесионерът извършва определена работа /дейност със собствени средства и на свой риск, за което концедента му плаща компенсации разпределени по съответен ред;
* Когато съществува ясна визия за целения резултат и финансова обосновка се прави преценка относно икономическата целесъобразност на концесията.

Към момента община Несебър няма предоставен общински имот на концесия. Дейностите , които могат да се предоставят на концесия се извършват от Общински предприятия.

**4.5. Способи за придобиване на общински имоти**

* ново строителство;
* отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост на общината срещу обезщетение с части от новопостроената сграда или други обекти от сграда собственост на инвеститора;
* закупуване;
* безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
* реализиране на публично частни партньорства.
* други способи позволени от закона.

От направения анализ на структурата, основните характеристики, способите и начините за управлението на общинската собственост се извеждат основните цели, приоритети и дейности по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, като се извеждат както силните, така и слабите страни при управлението и.

|  |  |
| --- | --- |
| Силни страни: | Слаби страни: |
| географско разположение, климат и природни дадености, близост до летище Бургас; повишения инвестиционен интерес към терени в общината са възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции; има изградена и добре подържана техническа инфраструктура; ВиК и ел.съоръжения, далекосъобщителна и транспортна мрежа, наличие на пристанища –риболовно, транспортно и яхтени; придобиване на нови обекти, срещу учредени права на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища; стимулиране на инвеститорския интерес; създаване на условия за развитие на местния дребен и среден бизнес; наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението; развита мрежа от учебни заведения и добро качество на образователния процес; висока степен на инвестиционна активност в областта на благоустройството и комуналното стопанство; оптимизиране процеса на управление; историческите традиции в земеделието за района дават възможности за развитието на овощарство, производство на зърнени и технически култури, и животновъдството, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи и производство на екологически чиста продукция; добре развита социална инфраструктура, адекватна на образователните, здравните, културните и други социални потребности на населението; наличие на богато културно историческо наследство - Старинен Несебър – обект на ЮНЕСКО, църкви, общински музей и богат културен календар и др. | липса на актуализиран Общ устройствен план за налагане на разумна урбанизация на населените места и овладяване на инвестиционния натиск, както и създаване на нови възможности за развитие на дадени райони; презастрояване в населени места като Несебър, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда; неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; недостатъчна техническа инфраструктура в новоизграждащите се комплекси, липса на канализационна мрежа в малките населени места, недостатъчно използване на пристанищната инфраструктура; намаляване общия брой на общинските имоти в т.ч. и на отдадените под наем; недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Несебър; недостатъчен брой и липса в някой населени места на обособени; терени за отстъпване права на строеж и изграждане на обекти за обслужване на населението; липса на резервни и ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението; общинския жилищен фонд – общежитие в гр.Несебър е с амортизирана материална база което води до нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; липса на висше учебно заведение за подготовка на кадри необходими на основния отрасъл в общината – туризма; намаляване на интереса за наемане на търговските обектите поради недоброто месторазположение; слаб интерес за наемане на имоти по селата; слабо развит аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации; неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие; липса на интерес за ползване на общинските земеделски земи за производство на земеделска продукция; незадоволително състояние на бизнес инфраструктура; липса на стокова и зеленчукова борса; липса на устроени нови зони за инвестиции; неизползвани възможности на селските територии за настаняване на производства; |

 **V. SWOT АНАЛИЗ**

|  |  |
| --- | --- |
| СИЛНИ СТРАНИ | СЛАБИ СТРАНИ |
| С1:географско,разположение,климат и природни дадености,близост до летище Бургас;С2:повишения инвестиционен интерес към терени в общината са възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;С3:има изградена и добре подържана техническа инфраструктура: ВиК и ел. съоръжения,далекосъобщителна и транспортна мрежа,наличие на пристанища –риболовно,транспортно, яхтени;С4:придобиване на нови обекти, срещу учредени права на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища или обекти в друга сграда собственост на инвеститора;С5:стимулиране на инвеститорския интерес;С6:създаване на условия за развитие на местния дребен и среден бизнес.С7:наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението;С8:развита мрежа от учебни заведения и добро качество на образователния процес; С9:висока степен на инвестиционна активност в областта на благоустройството и комуналното стопанство. С10:оптимизиране процеса на управление; С11:историческите традиции в земеделието за района дават възможности за развитието на овощарство, производство на зърнени и технически култури и животновъдството което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи и производство на екологически чиста продукция.С12:Добре развита социална инфраструк¬тура, адекватна на здравните, образователните, културните и други социални потребности на населението;С13: Наличие на богато културно историческо наследство Старинен Несебър– обект на ЮНЕСКО,църкви, общински музей и богат културен календар. | Сл1:липса на актуализиран Общ устройствен план за налагане на разумна урбанизация на населените места и овладяване на инвестиционния натиск ,както и създаване на нови възможности развитие на дадени райони.Сл2:презастрояване в населените места като Несебър,Слънчев бряг,Свети Влас,Равда. Сл3:неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; Сл4:недостатъчна техническа инфраструктура в ноизграждащите се комплекси,липса на канализационна мрежа в малките населени места, недостатъчно използване на пристанищната инфраструктура. Сл5:намаляване общия брой на общинските имоти в т.ч. и на отдадените под наем;  Сл6: недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Несебър.Сл7:недостатъчен брой и липса в някой населени места на обособени терени за отстъпване права на строеж и изграждане на обекти за обслужване на населението.Сл8:липса на резервни и ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението. Сл9:общинския жилищен фонд –общежитие в гр.Несебър е с амортизирана материална база което води до нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;Сл10:Липса на висше учебно заведение за подготовка на кадри необходими на основния отрасъл в общината – туризъм.Сл11:намаляване на интереса за наемане на търговските обектите, поради недоброто местоположение.Сл12:слаб интерес за наемане на имоти по селата;Сл13:Слабо развит аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации; неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие; липса на интерес за ползване на общинските земеделски земи за производство на земеделска продукция. Сл14:Незадоволително състояние на бизнес инфраструктура; липса на стокова и зеленчукова борса.Сл15:Липса на устроени нови зони за инвестиции; неизползвани възможности на селските територии за настаняване на производства; |
| ВЪЗМОЖНОСТИ | ЗАПЛАХИ |
| В1:наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините;В2:изграждане на пречиствателни станции за отпадни води;В3:реконструкция на депо за твърди и битови отпадъци, за подобряване на екологичното състояние на районаВ4:възможност за развитие на системата за разделно събиране на битови отпадъци; В5:възможности за продажба на общинска собственост .В6:възможности за развиване на публично-частно партньорство за ново  строителство.В7:стартиране процеса на комасация на земеделските земи;В8:промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;В9: възможност за реализиране на приходи от земеделските земи. В10:увеличаване приходите от горския фонд В11: увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;В12:увеличаване на сградния фонд /публична общинска собственост/ чрез публично-частно партньорство;В13:увеличаване на Общинската собственост с инфраструктурни обекти от к.к.Слънчев бряг.В14:разкриване на възможности за реализиране намерението на общината за създаване на висше учебно заведение за обучение на специалисти с по-висока квалификация в областта на туризма . В15:географското разположение, климатични и почвениусловия,културно-историческо наследство.В16: възможност за производството на екологично чиста земеделска продукция. | З1:прекомерното застрояване на района-Слънчев бряг,Несебър, гр.Свети Влас и с.Равда. З2:липса на достатъчен капацитет на пътна инфраструктура ,енергийни мощности,В и К съоръжения и ПСОВ, З3:наличие на бюрократични пречки и тромави административни процедури, произтичащи от действащото законодателство;З4:риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет;З5:бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпо- реждането намаля инвестиционния интерес;З6:недостатъчно добре изградена инфраструктура в новоизграждащите се комплекси .З7: високо равнище на безработицата през неактивния туристически сезон .З8: прекалено силна зависимост от туризма - необходимо е планирането на алтернативи, за да се избегнат сътресения при евентуален срив;З9:малък дял на приходите и заетостта в индустрията; липса на производства с висока добавена стойност; З10:доминиращ дял на микро- и малките фирми в сектора на услугите (туризма) – с ниска добавена стойност и високо самонаемане. З11:концентрация на инвестициите изключително в сектора на туризма;З12:туристическата индустрия страда от подчертана сезонност, едностранчиво “типово” предлагане. З13:Затруднен автомобилен достъп в туристическите локализации – задръствания, недостатъчно паркинги, липса на общински площи за нови;З14:Заплаха от нарушаване на екологичния баланс. |

Въз основа на поведението на външните фактори и оценката на потенциала на община Несебър можем да изведем следните стратегически Приоритети за развитие на общинската собственост:

 Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост

 Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост

 Приоритет 3: Териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост.

 Приоритет 4: Разработване на програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд.

 Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност

 Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

 **VІ. Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост**

**Визия:** Съвременно управление на общинската собственост чрез създаване условия за законосъобразност и прозрачност, което ще доведе до постигане на обществения интерес и устойчиво развитие на община Несебър.

**1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост**

Основният принцип при управлението на общинската собственост е регламентиран в чл.11, ал.1 от Закона за общинската собственост: “Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”.

**1.** Публичност и прозрачност при управлението на общинска собственост;

**2.** Отговорно отношение към проблемите на града и диалог с гражданите;

**3.** Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;

**4.** Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на всяка сделка;

**5.** Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;

**6.** Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление.

**2. Основни цели при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост**

Придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост има за основна стратегическа цел достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община Несебър, повишаване приходите в общинския бюджет, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.

**Оперативни цели:**

**1.** Установяване на собственост на община Несебър, придобита по закон от държавата;

**2.** Подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите, общинска собственост;

**3.** Управление на общинска собственост,с активното участие на гражданите за гарантиране на обществения интерес;

**4.** По-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост.

**5.** Активно използване на европейските фондове.

**6.** Насърчаване на местното икономическо развитие на територията на цялата община

**7.** Повишаване качеството на публичните услуги

**8.** Увеличаване приходите в общинския бюджет

**9.** Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

**Приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост**

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Несебър за съответната година, да съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за едногодишен период и да включва, като основни елементи, съгласно Чл.8 (9) от ЗОС:

* 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, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
* описание на имотите, които Общината има намерение да предложи 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;
* други данни, определени от Общинския съвет.
* обектите от първостепенно значение за община Несебър, както и обектите за реализирането на които ще се отчуждават имоти – частна собственост.

 **Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост**

**Дейности:**

1.1. Разработване и приемане от Общински съвет Несебър на Програма за управление на общинската собственост - придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др;

1.2. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата;

1.3. Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост;

1.4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство;

1.5. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост;

1.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем;

**Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост**

**Дейности:**

2.1. Обявяване в официалния сайт на Община Несебър на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

2.2 Поддържане в актуално състояние на публичния електронен регистър на общинската собственост с достъп през сайта на община Несебър;

2.3 Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър за разпорежданията с общинската собственост достъпен през сайта на общината;

 2.4. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за привеждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

**Приоритет 3: Териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост.**

**Дейности:**

3.1.Приключване на процедурите за окончателното приемане на Общия устройствен правилник на община Несебър;

3.2.Изясняване потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината и разработване програма за тяхното изработване след обществено обсъждане;

3.3. Участие на обществените и квартални съвети и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми и при вземане на значими за общността решения;

3.4. Усъвършенстване на системата за информираност на обществените структури за проблемите, отнасящи се до местните общности.

 **Приоритет 4**: **Разработване програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд.**

**Дейности:**

 4.1.Учредяване на права за строеж на инвеститори срещу обезщетение за общината- готови жилища;

 4.2.Осъществяване на обществен контрол по настаняването в общински жилища;

4.3. Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

**Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд, и стимулиране на инвестиционната активност**

**Дейности:**

5.1.Определяне на имоти-земеделски земи за предоставяне под аренда с цел стимулиране и разрастване на животновъдството в района и развитие на пчеларството;

5.2.Изграждане на земеделска борса;

5.3. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост;

5.4. Увеличаване на площите на трайните насаждения върху общински земеделски земи;

5.5. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние;

5.6. Добив на дървесина за местно население и за заведенията на общинска бюджетна издръжка;

**Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.**

**Дейности:**

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

6.2.Привличане на квалифицирани специалисти в общинска администрация за работа по подготовката на програми и извършване на съответните действия с цел максимално привличане на средства от еврофондовете.

 6.3 Създаване на възможности за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Несебър чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

**VІІ. 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 непосредствени 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.

 **VІІІ. 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 разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

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

**ІХ. Заключение**

Стратегията за управление на общинската собственост е естествено продължение на Стратегията за периода 2015-2019г 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 й остава непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена гъвкава по отношение на мерките и проектите.