

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СЕБИХАН КЕРИМ МЕХМЕД – кмет на Община Крумовград

ОТНОСНО: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на Община Крумовград за периода 2023 – 2027 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесат прозрачност, последователност и ред, ще намалят възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация.

Тя ще служи като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинско развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Сред приоритетите в стратегията са подобряване състоянието на общинската инфраструктура; привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация на общинските обекти в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и отдиha.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, предлагам Общински съвет – Крумовград да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Приема Стратегия за управление на общинската собственост на Община Крумовград за периода 2023 – 2027 година, съгласно Приложение № 1, неразделна част от решението.

ВНЕСЪЛ:
(СЕБИХАН МЕХМЕД)

Изготвили: 1 А. Джамбазов – гл. спец. в дирекция „ОСИ“

2. А. Хаджъсимехмед – ст. експерт в дирекция „ОСИ“

Съгласували: 1 В. Пехливанова – директор на дирекция „НОП“

2. инж. А. Хаджсимехмед, зам.- кмет на Община Крумовград

С Т Р А Т Е Г И Я

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КРУМОВГРАД
ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. То се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

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

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

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

През 1996 г. бе приет Закона за общинската собственост (ЗОС), който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на ЗОС и на специалните закони в тази област.

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

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект – публична общинска собственост в обект – частна общинска собственост и обратно.

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

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

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

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, да придобиват и да се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост,

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

4. други данни, определени от общинския съвет.

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

1. идентифициране на обема собственост;

2. анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи

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

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

1.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на райони и кметства и кметските наместници действат в рамките правомощията си, установени от Закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

1.2. Приоритетност на обществения интерес.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в

интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

1.3 Публичност.

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

1.4 Целесъобразност.

При упражняване на правомощията си Общински съвет-Крумовград и Община Крумовград вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети.

1.5 Състезателност при разпореждането.

Управлението и разпореждането с общинско имущество на община Крумовград се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани със закон или по ред и начин определени в НРПУРОИ (Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество), приета от ОбС- Крумовград, на основание чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

1.6 Плановост.

Управлението на общинските имоти в община Крумовград се извършва въз основа на мандата на Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет –Крумовград, по предложение на кмета на общината.

1.7 Отчетност.

Дирекция „Общинска собственост и икономика” в Община Крумовград предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

2. Основни цели.

2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост.

Въпреки че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се предоставиха на общината земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които по силата на самия закон преминаха в собственост на общината (остатъчния поземлен фонд).

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително при разпореждане.

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието на конкретен имот се извършва при конкретен случай на разпореждане с цел вземане на най-оптимално решение.

2.3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел – предоставяне на ефективни обществени услуги.

2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

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

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

3. Приоритети

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна и канализационна мрежа и екология.

Приоритет 3: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

Приоритет 4: Модернизация на общинския жилищен фонд, чрез привличане на средства от Европейски проекти и програми.

4. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане.

4.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

4.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 4.1, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

4.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане (продажба, замяна, делба и др.):

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 4.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс, и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

5. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Постоянен приоритет на Община Крумовград е придобиването на нови имоти за задоволяване на обществените потребности от местно значение и

жилищни имоти за социално слаби семейства с доказани жилищни нужди по начин за тяхното придобиване, както следва:

- имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на Закона за държавната собственост.

- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината.

6. Мерки и дейности

Управлението на общинската собственост следва визията, целите и приоритетите, заложи в Плана за интегрирано развитие на община Крумовград (2021-2027 г.).

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

6.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- да се продължи и ускори процесът на идентификация на общинските терени;

- изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Подробния устройствен план;

- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- при необходимост да се привличат консултанти и фирми.

6.2. Ефективно управление и развитие на застроените нежилищни имоти:

- да се изготви икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;

- поддържане и своевременно актуализиране на публичен регистър на общинската собственост;

- изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост

- местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация.

- изготвяне на публичен регистър на сградите – паметници на културата.

- осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради;

- ремонт и сертифициране на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки;

- ремонт на съществуващите физкултурни салони и изграждане на нови в общински училища, в които няма такива;

- разработване на цялостна концепция за развитието на Община Крумовград като средище за култура и туризъм.

6.3. Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд:

- учредяване на право на строеж върху общински имоти срещу нови жилища;
- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- да продължи събарянето на амортизирани сгради и разчистването на терените;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

6.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи:

- да се реализират продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- предприемане на действия за създаване уедрени земеделски масиви;
- предоставяне под наем и аренда на земи от Общинския поземлен фонд.

6.5. Развитие и модернизация на инфраструктурата:

- подобряване на качествено състояние на общинската пътна мрежа;
- подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес;
- ремонт и рехабилитация и текущо поддържане на общинската пътна мрежа;
- изграждане и подобряване на състояние на водопроводната и канализационна мрежа на територията на община Крумовград;
- обновяване, доразвиване и поддържане на енергийната инфраструктура – улично и парково осветление.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

От влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране, проучване и актуване на имоти – общинската собственост се извършва предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Крумовград има съставени 16509 акта за общинска собственост. Отписани от актовете книги, след извършване на разпоредителни действия са 516 имота.

Според вида и предназначението, актуваните имоти с акт за общинска собственост в урбанизираните територии до настоящия момент са 1116 бр. разпределени, както е посочено в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой имоти
1.	Незастроени имоти	260
2.	Застроени нежилищни имоти	251
2.1.	Административни сгради в т.ч и кметствата	96
2.2.	Детски градини и ясли	32
2.3.	Училища	67
2.4.	Здравни заведения	16
2.5.	Читалища и културни институции	24
2.6.	Спортни имоти	18
3.	Жилищни (жил. блокове, родопски къщи и др.)	64
4.	Други	288
Общо:		1116

1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

Към края на 2023 г. Община Крумовград е собственик на 260 броя незастроени имоти. От тях 120 са в кметствата, а останалите 140 – в гр. Крумовград. Преобладаващият брой имоти са с площ около 600-700 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Освен това са правени искания до Областния управител за деактуване на имоти с акт за държавна собственост, определени със закон като общински или преминали в собственост на общината със закон.

В някои случаи от страна на общината, се прави проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива на физически или юридически лица.

Трудностите по актуването и управлението се пораждат от факта, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. За идентификацията на такива имоти е необходимо да се извършва геодезическо заснемане, което предполага разход на време и средства. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и

извършването на разпореждане с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

В населените места действащите подробни устройствени планове са изготвени при други социално икономически условия и някои от предвижданията са с отпаднала необходимост, и няма да бъдат изпълнени, което от своя страна води до слаб интерес и необходимост от тяхната промяна.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Силни страни и възможности
<ul style="list-style-type: none">- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;- липса на специалисти с определена насоченост – геодезисти и др.- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;- липса на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции.	<ul style="list-style-type: none">- оптимизиране процеса на управление;- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи, свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Подробния устройствен план.

- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- привличане на инвеститори с цел да се реализират крупни проекти върху общински терени.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Те са предназначени за административните потребности на общините, както и за здравно, образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване.

Част от тях (закрити училища, детски градини, здравни служби и др.) с решение на Общински съвет – Крумовград са обявени в частна общинска

собственост, поради това че са загубили характера на публична общинска собственост.

Останалите са административни сгради и сгради на кметствата, читалища и др. Всички те служат за задоволяване на обществените ангажименти на общината. По принцип от тези имоти не се очакват приходи.

Останалите нежилищни имоти – частна общинска собственост представляват обекти изградени до 1989 год., със стопанско предназначение (магазини, павилиони, цехове и др.) и безвъзмездно предадените имоти от Ликвидационните съвети на ТКЗС, изградените водоснабдителни обекти и др. Към тях са включват и бивши училищни имоти, детски градини, здравни служби и др., които са обявени за частна общинска собственост с решения на общинския съвет.

Отдадените под наем имоти – общинска собственост (сгради и павилиони или части от сгради) като брой са незначителни, видно от таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване	
		Отдадени под наем, бр.	За безвъзмездно ползване/ управление, бр.
1	2	3	5
1.	Сгради и павилиони	15	13
2.	Части от сгради	40	16
3.	Гаражи	1	0
Общо:		56	29

В 26 бр. сгради и части от тях – общинска собственост са настанени териториални структури на държавни институции и читалища - Дирекция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие, Пробационна служба, 12 бр. читалища на територията на община Крумовград и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2023 г. от действащите договори за отдадени под наем нежилищни имоти – общинска собственост (сгради, части от сгради и терени) приходите са около 260 000 лв.

Забелязва се трайна липса на интерес от наемане и закупуване на сгради и части от сгради на територията на кметствата. Голям брой от наетите помещения в общината се освобождават от наемателите. Причина за липсата на интерес за наемане или закупуване е лошото състояние на голямата част от сградите и помещенията, както и финансовата и икономическата криза в нашата страна.

Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването, липсата на поддръжка и под влияние на атмосферните условия, сградите започват да се рушат. На този етап не е по финансовите възможности на общината да заделя средства за основни ремонти и за разходи за охрана, ток ,вода и др., след като те са с отпаднала необходимост и няма проявен интерес към тях. Към продажбата на такива сгради Община

Крумовград подхожда внимателно, тъй като някои от тях са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места – най вече училищата. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения в села, които се явяват естествени центрове на микрорайони, която необходимост при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

Освен всичко друго, при разпореждането с такива имоти се иска становище на министерството на образованието и науката, тъй като съгласно изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ), министърът на образованието и науката, на основание чл. 39, ал. 3 и чл. 134, ал. 9, изразява становище за промяна на предназначението на сграда или на част от сграда – обект на образованието и науката или промяна в ПУП, за промяна предназначението на УПИ отредени за обекти на образованието.

Съгласно чл. 305 от Закона за предучилищно и училищно образование (ЗПУО) имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, се използват за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по реда на ЗДС, ЗОС и подзаконовите актове по прилагането им. Тези имоти могат да се ползват и за други дейности при едновременно изпълнение на следните условия:

1. в срок от две години не е идентифицирана обществена потребност от използването им за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности;
2. налице е положително становище на министъра на образованието и науката, изготвено въз основа на оценка на образователните потребности в общината;
3. населеното място е с население под 5 хиляди души.

АДМИНИСТРАТИВНИ СГРАДИ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Към настоящия момент Община Крумовград ползва следния сграден фонд или части от сгради за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата, и за нуждите на детски градини и училища, разпределен по населени места, както следва:

Таблица № 3

Населено място	Административни сгради	Детски градини и ясли	Училища
Крумовград	5	3	2
Аврен	2	1	1
Багрилци	1	0	0
Бук	1	1	0
Гол. Чинка	1	0	0
Г. Девисил	1	0	0
Г. Каменяне	2	0	0
Горна Кула	1	0	1
Г. Юруци	1	0	0
Гривка	1	0	0
Гулийка	1	0	1

Пелин	0	1	0
Девисилово	1	0	0
Джанка	1	0	0
Долна Кула	1	0	0
Егрек	1	1	1
Звънарка	1	0	1
Мах.Козино	0	0	1 - ползва се и за ПДГ
Кандилка	1	0	0
Ковил	1	0	0
Красино	1	0	0
Лещарка	1	0	0
Тополка	1	0	0
Луличка	1	0	0
М. Каменяне	1	0	0
М.Девисил	1	0	0
Перуника	1	0	0
Подрумче	0	0	1- ползва се и за ПДГ
П. Желязово	0	0	1 ползва се за кметство и за ЦДГ
Поточница	1	1	1
Рогач	1	0	0
Стари Чал	1	0	0
Странджево	1	1	1
Токачка	1	1	1
Черничево	1	0	0
Барацци	1	0	0
Сливарка	1	0	0
Студен Кладенец	2	0	0
* Всичко	41	10	13

Една част от кметствата са настанени във временни постройки (дървени бараки), училищни сгради, жилищни сгради, ползвани като административни и др.

Наложително е през периода на действие на тази Стратегия да се търсят средства за ремонт на административните сгради и тези на кметствата, както от собствени приходи, така и от европейски проекти и програми.

Ползваните сгради за детски градини и училища в общината са разпределени по населени места, съгласно Таблица 3. В по-голям брой от населените места, детските градини и училищата са закрити и сградите са неизползваеми.

Рискове и слаби страни	Силни страни и възможности
<ul style="list-style-type: none"> - лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; - имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на други юридически лица; 	<ul style="list-style-type: none"> - застрояването и предоставяне на терени за ново строителство; - оптимизиране процеса на управление; - прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на

<ul style="list-style-type: none"> - недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности по кметствата. - проблемно управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения. 	<p>общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;</p> <ul style="list-style-type: none"> - осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
--	---

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите на т. 3:

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
- да се продължи с прилагане на мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.
- с цел по-добра комуникативност да се предприемат мерки за настаняване на общинската администрация по възможност в една сграда, там където са разделени в съответното населено място.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Общинският съвет е приел Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Към края на 2023 г. жилищния фонд на Община Крумовград се състои от 197 бр. жилища (апартаменти), от които:

- ведомствен фонд – 27 броя,
- резервен фонд – 5 броя,
- за настаняване на граждани 79 бр. апартамента.
- за продажба в Община Крумовград – 86 бр.

През периода 2019-2023 год. новопридобити и новопостроени жилища (апартаменти) няма.

Няма продадени общински жилища на настанените в тях наематели по административен ред. Продадени в селата общински жилища също няма.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица № 4.

ОБЩНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД, СТРУКТУРИРАН ПО ВИДОВЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Таблица № 4

I. АПАРТАМЕНТИ В ГР.КРУМОВГРАД					
Жилищни райони в Крумовград	Едностаини брой	Двустаини брой	Тристаини брой	Четиристаини брой	Всичко брой
Централна част	13	3	0	0	16
ж.к „Дружба”	0	4	0	0	4
кв. ”Запад”	1	60	22	6	96
ул. ”Княз Борис I”	37	6	0	0	43
ВСИЧКО:	51	73	22	6	152
II. АПАРТАМЕНТИ В СЕЛАТА					
	Едностаини брой	Двустаини брой	Тристаини брой	Четиристаини брой	Всичко брой
с.Поточница	2	3	0	0	5
с.Гулийка	8	8	0	0	16
с.Аврен	3	1	0	0	4
с.Токачка	0	6	1	0	7
с.Синигер	0	3	0	0	3
с.Черничево	1	8	1	0	10
ВСИЧКО	14	29	2	0	45

В общинските жилища са настанени общо 172 бр. наематели.

С решение № 557 от протокол № 34 от 30.06.2022 год. на Общински съвет – Крумовград е приета основна наемна цена на кв.м. полезна площ, като за Крумовград тя е 1.00 лв., а за останалите населени места - 0.50 лв. С решение № 601 от протокол № 37 от 29.08.2022 год. на Общински съвет – Крумовград е определена пазарната наемна цена за отдаване под наем на свободни общински жилища, в това число и резервни такива, за настаняването в които няма желаещи да бъдат настанени граждани, отговарящи на условията по чл. 4 и чл. 34 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища на Общински съвет – Крумовград в размер на 6.40 лв./кв.м. Тя е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

Средногодишните приходи от наеми от общинския жилищен фонд възлизат на 125 000 лв.

По-голяма част от общинските жилища са построените преди повече от 35 години. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

В съответствие с предишната Стратегия, в изпълнение на поставените приоритети за модернизация на общинския жилищен фонд, чрез привличане на средства от европейски проекти и програми, Община Крумовград проведе срещи с гражданите, които бяха информирани с реда и начина за кандидатстване за предоставяне на средства чрез подбор на предложения за изпълнение на инвестиция по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на

жилищния сграден фонд - етап I“, с финансиране по линия на Механизма за възстановяване и устойчивост, обявена от Министерство на регионалното развитие и благоустройството. По тази програма кандидатстваха 17 многофамилни жилищни сгради, като нямаше одобрени на първи етап.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут сгради, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или терени за жилищно строителство.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Силни страни и възможности
<ul style="list-style-type: none"> - значителен процент остарял сграден фонд; - недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; - нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; - има над 2-3 пъти разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища; - риск от грешни решения за разпореждане. 	<ul style="list-style-type: none"> - продажба на свободни амортизирани жилища чрез публичен търг; - възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите

- при необходимост да се извършват продажби на жилища от амортизирани сгради, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;
- да се продължи събарянето на амортизирани сгради и разчистването на терените.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. на Община Крумовград са възстановени 232.542 дка земеделски земи, от които в землището на с. Доборско - 169.482 дка, в землището на с. Сливарка - 9.528 дка, в землището на с. Поточница - 49.394 дка и в землището на с. Вранско - 4.138 дка. Със земите от землищата на с. Сливарка, с. Поточница и с. Вранско и на част от земите в землището на с. Доборско са извършени разпоредителни сделки.

С измененията на чл. 19 от ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 2007 г.) временно стопанисваните земи преминаха в собственост на общината 31869 бр. имота.

С влизането в сила на измененията и допълненията на ЗСПЗЗ (ДВ брой 100 от 18.12.2015 г.) за срок от пет години се възложиха забрани за разпореждане с имотите придобити от общината по чл. 19 от закона, освен в случаите когато се касае за изграждане на инфраструктурни обекти и обекти, при които се допуска отчуждаване. За петгодишния срок се запази параграф 27 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ като остана възможността Общинските съвети, по искане от общинските служби по земеделие, да предоставят земи от ОПФ при наличие на едно от следните условия:

- установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на Общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;

- изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;

- обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.

Забраната бе удължена с още пет години от 23.12.2020 г. (ДВ бр.103 от 4 декември 2020 г.), като в разпоредбата на § 12 от Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители е записано, че земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ могат да се предоставят от общинските съвет само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи, както и за:

1. изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, за изпълнение на дейности по предоставени права по Закона за подземните богатства и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване;

2. създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) за изграждане на общински инфраструктурни обекти и при влязъл в сила общ устройствен план;

3. изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи за землищата на общината по чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи;

4. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

5. енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката;

6. изграждане или разширяване на животновъдни обекти извън урбанизираните територии, когато същите са преместваеми обекти по смисъла на Закона за устройство на територията и са спазени изискванията на наредбата по чл. 137, ал. 10 от Закона за ветеринарномедицинската дейност;

7. инвестиционни проекти на дружества - стратегически обекти, които са от значение за националната сигурност съгласно приложението към чл. 1, ал. 1 от Постановление на Министерския съвет № 181 от 20 юли 2009 г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност.

Според начина на трайно ползване земите от ОПФ основно представляват ниви, ливади, трайни насаждения, мери, пасища и др. Тяхното разпределение по начина на трайно ползване е показано в Таблица № 5.

Таблица № 5

№ по ред	Начин на трайно ползване	Имоти		Декари		Среден размер на имотите в декари
		в брой	в %	в брой	в %	
1	Ниви	17000	53.3	56890	27.1	3.35
2	Ливади	1945	6.1	6256	3.0	3.22
3	Тр. нас.	1392	4.4	19372	9.2	13.92
4	Мери, пасища	11402	35.8	124702	59.4	10.94
5	Други	130	0.4	2644	1.3	20.33
	Общо	31869	100.0	209864	100.0	6.58

Видно от таблицата по структурата на земеделските земи с най-малък размер (в декари) са имотите с начин на трайно ползване - ниви и ливади, докато необработваемите земи (мери, пасища и др.) са с най-голям размер и заемат най-голяма площ от ОПФ – 59,4 %.

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите, пасищата и ливадите, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и ред, определени от Общински съвет - Крумовград. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. Минималният срок на договора за аренда е пет стопански години.

Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс:

1. когато са заети с трайни насаждения;
2. когато не са били използвани две или повече стопански години;
3. в случаите по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ /доброволно уедрено ползване на земеделски земи/;
4. в други случаи, определени в закон.

Отдаването под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд в община Крумовград се извършва съгласно Наредбата за условията и реда за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от Общинския поземлен фонд, приета от Общински съвет – Крумовград.

Общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

Всички останали свободни земеделски земи от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда чрез търг или публично оповестен конкурс, проведен при условия и ред, определен в наредбата.

През 2023 година са сключени 687 бр. договори за отдаване под наем на 10251,733 дка земеделски земи от общинския поземлен фонд, представляващи маломерни имоти, за срок от 1 стопанска година.

Отдаването под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се извършва при условията на чл. 37и, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от ЗСПЗЗ, като същите се отдават под наем или аренда 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, по цена, определена по пазарен механизъм. Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване.

Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и от местни (автохтонни) породи, се разпределят до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 40 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория.

При сключване на договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл.5, ал.2 от Наредба № 2 от 26 март 2018 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за две стопански години от сключването на договора.

В съответствие с реда, определен в чл. 37и, ал. 1-9 от ЗСПЗЗ, през 2023 година са сключени 131 бр. договори за отдаване под наем на 8713,472 дка земеделски земи с начин на трайно ползване мери, пасища и/или ливади от Общински поземлен фонд, за индивидуално ползване, за срок от 10 стопански години.

През стопанската 2022-2023 г. е проведена процедура за отдаване под наем чрез публичен търг с тайно наддаване за срок от 10 стопански години на имот в землището на с. Едрино, с площ от 1,500 дка

Поради проявен интерес от граждани за създаване и отглеждане на трайни насаждения през стопанската 2023-2024 година е проведена процедура за отдаване под аренда чрез публично оповестен конкурс на 1 брой имот от общинския поземлен фонд, с обща площ 1,773 дка, в землището на с. Багрилци. Предоставянето под аренда на земеделски земи от Общинския поземлен фонд се извършва при спазване на Закона за арендата в земеделието и Наредбата за условията и реда за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд на Общински съвет – Крумовград.

Отдадените под аренда имоти са предназначени за създаване и отглеждане на трайни насаждения (без декоративна растителност, многогодишни треви и тревни насаждения), като видът на трайните насаждения, които ще се създават и

отглеждат в конкретния имот са определени от участниците в конкурса, чрез посочването им в заявлението за участие. Срокът за отдаване под аренда се определя в зависимост от предвидения срок за създаване и от продължителността на периода на отглеждане, до встъпване в плододаване и на периода на плододаване на трайните насаждения посочени от участника в предложението за участие в конкурса, съгласно приложенията към чл. 5 от Наредбата за базисните цени на трайните насаждения (ДВ бр.107/2000 г.). Срокът за отдаване под аренда е не по-кратък от 5 стопански години.

Към момента на предоставяне за стопанисване от Община Крумовград на земеделските земи по чл. 19, на имотите не е правен оглед. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е редно да бъде предшествано от действия по:

- оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- данъчна оценка.

Тези действия изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация. Приоритетно се актуват имоти, към които има проявен интерес от наемане.

Община Крумовград ще съдейства и участва, когато има възможност, за доброволно уедряване на площи за ползване.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, общината не е предприела действия за трасиране на земеделските имоти. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на ползване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинска администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са в близост до населените места за промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Силни страни и възможности
<ul style="list-style-type: none"> - неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти; - законови и други ограничения при 	<ul style="list-style-type: none"> - наличие на дейности субсидирани от национални и европейски проекти и програми; - актуване на имоти;

<p>разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения; - маломерност, разпокъсаност и отдалеченост на площите, което силно затруднява и прави нерентабилно осъществяването на агротехнически и хидромелиоративни дейности и използването на механизация; - традиционно монокултурно земеделие, извършвано основно с ръчен труд. 	<ul style="list-style-type: none"> - стартиране процеса на комасация и уедряване на земеделските земи; - оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми; - възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.
--	--

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите на т. 4:

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за възможности за комасация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми при управлението на поземления фонд.

5. ГОРИ

По данни от извършена инвентаризация на горите и земите на община Крумовград, от „Агролеспроект“ ЕООД към Министерство на земеделието, храните и горите, са установени следните данни:

- 965,4 ха гори общинска собственост, от които 788,1 ха в земеделски територии и 177,3 ха гори върху горска територия, възстановени по реда на Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд като горски територии;
- 4193,1 ха гори в земеделски земи по реда на чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Установената обща площ на горите и земите – собственост на Община Крумовград е 5158,5 ха.

По-голямата част от тези територии са земеделски, но са придобили характеристика на гора по смисъла на чл. 2, ал. 1 от Закона за горите. Съгласно посочената разпоредба гора по смисъла на закона са:

1. земи, заети от горскодървесна растителност с площ не по-малка от един декар, височина на дървостоя в зряла възраст не по-малко от 5 м, широчина на насаждението, измерена между стъблата на крайните дървета, не по-малко от 10 м, и проекция на короните не по-малка от 10 на сто от площта на насаждението;

2. площи, които са в процес на възобновяване и все още не са достигнали, но се очаква да достигнат минимална проекция на короните 10 на сто и височина на дърветата 5 м;

3. площи, които в резултат на антропогенна дейност или естествени причини са временно обезлесени, но подлежат на възобновяване;

4. защитни горски пояси, както и ивици от дървета с площ, по-голяма от един декар, и широчина над 10 м;

5. насаждения в системи и съоръжения за предпазване от вредното въздействие на водите;

6. клекови формации;

7. съобщества от дървесни или храстови видове, разположени край водни обекти.

Предвид факта, че земеделските земи вече са негодни за земеделско ползване, тъй като са придобили характеристика на гора, следва предназначението на тези земи да бъде променено, за да може те да се ползват според особеностите, които притежават. За тази цел е необходимо да се инициира процедура по промяна предназначението по ред на Закона за горите.

Съгласно чл. 81 от ЗГ промяната на предназначението на земеделски територии или нарушени територии по смисъла на Закона за устройство на територията в горски територии се извършва безвъзмездно със заповед на министъра на земеделието, храните и горите, по предложение на изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите. Заявлението следва да се подаде до РДГ по местонахождение на имота от собственика. Към заявлението се прилагат:

1. документ за собственост за земите, които не са държавна собственост;

2. скица на имота с координатите на точките, определящи границите на поземления имот от кадастралната карта или от картата на възстановената собственост;

3. протокол на комисията, приела рекултивацията - за рекултивирани нарушени територии;

4. влязъл в сила административен акт, издаден по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и/или по реда на Закона за биологичното разнообразие или становище на компетентния орган по околна среда.

Въз основа на документите регионалната дирекция по горите дава становище по заявлението и изпраща преписката в Изпълнителната агенция по горите.

Община Крумовград стартира процесът по промяна предназначението на земеделски земи в горска територия с имоти в землището на с. Багрилци, община Крумовград. Подбрани са имоти с над 85 % залесяване с обща площ 986.099 дка.

Предстои през същата процедура да преминат и други имоти на община Крумовград.

Предстои също така да се избере и начина по който ще се управляват горите – общинска собственост, съобразно разпоредбите на чл. 181 от Закона за горите. Съгласно посочената разпоредба управлението на горските територии - общинска собственост, се осъществява:

1. от общинска горска структура, организирана в една от следните форми:

а) структурно звено в администрацията на общината;

б) търговско дружество, в което общината е едноличен собственик на капитала;

в) общинско предприятие по смисъла на Закона за общинската собственост.

2. от държавните горски стопанства и държавните ловни стопанства въз основа на договор;

3. от физически лица или търговци, вписани в публичните регистри по чл. 235 и 241, въз основа на договор.

Изборът на формата на управление се определя с решение на общинския съвет.

Общинският съвет следва да определя с наредба реда за управление на горските територии - общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Силни страни и възможности
- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските гори; - по-голяма част от горската територия са земеделски имоти, които са придобили характеристика на гора по смисъла на чл. 2, ал. 1 от Закона за горите, но не са с променено предназначение	- възможност за промяна в начина на трайно ползване; - актуване на имоти;

V. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на основната инфраструктура в общината 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.

Рехабилитацията на участъците от общинска пътна мрежа в това число ще подобри качеството на превозите, техническото състояние на основните пътни артерии и ще увеличи транспортната достъпност до населените места в общината.

Инвестиционната политика на Общината трябва да се развива в следните направления:

1. Транспортна инфраструктура – подобряване качеството на пътната настилка на общинската пътна мрежа, като основната част от субсидията за ОПМ се насочи към рехабилитацията (цялостно асфалтиране) на основните изградени общински пътища и поддръжка на пътните съоръжения. Предвижда се изграждане на нови пътища и/или рехабилитация/реконструкция на съществуващи, както следва:

- Рехабилитация на общински път „KRZ 2225/III-509, Кандилка – Крумовград/ - Луличка – граница общ. (Крумовград – Момчилград) - KRZ 1391“ - I/първи/ етап – от км.0+000 до км.4+563,74;

- Рехабилитация на път KRZ 3249 / II-59, Крумовград-Пелин /-мах. Лисичарка;

- Благоустрояване на улици в кв. „Изгрев”, гр.Крумовград;

- „Рехабилитация на улици с. Странджево“;

- Реконструкция на път „НКV 2101/НКV 2109/ Маджарово – граница общ./Маджарово – Крумовград/-Бряговец;

- Път KRZ/213/III-509, Кукуряк – Токачка/-Пашинци – Бук – Лъжичник от км 0+000 до км 5+700.

2. Водоснабдителна мрежа – да продължи изграждането на нови водоснабдителни мрежи и допълнителни клонове и разширения към съществуващите водоснабдявания; изграждане на нови водоизточници и водосборни съоръжения (язовири). По този начин ще се компенсира частично заплахата от промените в климата и евентуални засушавания.

Предвижда се изпълнението на следните обекти:

1. „Реконструкция и доизграждане на водопроводна и канализационна инфраструктура в Крумовград, област Кърджали“;

2. Допълнително водозахранване на гр. Крумовград;

3. Водоснабдяване на с. Перуника, общ. Крумовград;

4. Водоснабдяване с. Джанка, община Крумовград;

5. Допълнително водоснабдяване на с. Подрумче.

3. Канализационна мрежа и пречистващи съоръжения – да продължи изграждането на канализационни мрежи в гр. Крумовград и селата вече с локални пречиствателни съоръжения и изграждането на градска пречиствателна станция с възможности за обработка на утайките от модулните ПСОВ. Всички тези проекти е необходимо да бъдат съобразени с Плана за управление на речните басейни на Източнобеломорски басейн и с изискванията по ОП „Околна среда”, и осъществени със средства от Европейски програми и фондове.

Предвижда се изграждането на следните обекти:

- Канализация в с. Поточница;

- Канализация в с. Странджево;

- Канализация в с. Едрино.

4. Да се продължи работата по проекти свързани с енергийната ефективност:

- внедряване на енергоефективни мерки в обществените сгради с цел икономия на енергия;

- топлоизолации на сгради с разгъната застроена площ над 1000 м², подмяна на дограма, енергоспестяващо осветление;

- подмяна на мрежата за улично осветление с изолирана кабелна мрежа и автоматично управление на уличното осветление. Поетапна подмяна на уличното

осветление с енергоефективно LED осветление по възможност с фотоволтаични панели;

- съдействие за развитието на възобновяеми енергийни източници (ветропаркове и фотоволтаични централи), като се спазват изискванията за екологосъобразното и безопасно въздействие към населението и природата.

5. Изграждане на инфраструктура за широколентов Интернет.

6. „Детски развлекателен център с кафе-сладкарница“, с местонахождение: ПИ с ид. № 39970.501.92, представляващ УПИ III, кв. 73 по ПУП на гр. Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

7. „Изграждане на сцена с места за настаняване в Градски парк“, с местонахождение: УПИ I, кв. 73, представляващ ПИ с ид. № 39970.501.956 по КК и КР на град Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

8. „Надстройка на обслужваща сграда за спортен център и многофункционална зала“, с местонахождение: УПИ I, кв. 76, представляващ ПИ с ид. № 39970.502.272 по КК и КР на град Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

9. „Основен ремонт и реставрация на съществуваща сграда за култура, изкуство – паметник на културата“, с местонахождение: УПИ II-269, кв. 26, представляващ ПИ с ид. № 39970.502.269 по КК и КР на град Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

10. „Изграждане на общински парк“, с местонахождение: УПИ II, кв. 110, представляващ ПИ с ид. № 39970.502.1413 по КК и КР на град Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

11. „Обществени басейни, летен бар и обслужваща сграда“, с местонахождение: УПИ V-58/910, кв. 103, представляващ ПИ с ид. № 39970.502.1369 по КК и КР на град Крумовград, община Крумовград, област Кърджали.

12. „Административна сграда с конферентни зали“, с местонахождение: УПИ I, кв. 28 по ПУП на с. Полковник Желязово, община Крумовград, област Кърджали.

13. Изграждане на площадка за временно съхранение на строителни отпадъци на територията на Община Крумовград в Поземлен имот № 000055 в землището на с. Скалак, местността „Кая Башъ“ с площ от 133.7 дка, начин на трайно ползване – пасище с храсти, категория на земята: девета, актуван с АПОС № 5665/15.02.2013 год.

За реализиране на тази политика на общината е необходимо да се заделят средства за проектиране, както от бюджета на общината, така и да се използват възможностите за техническа помощ по различните оперативни програми. Само с качествени проекти и кандидатстване по програми от европейските фондове ще успеем да преодолеем финансовата криза.

Общината разполага със сравнително добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до почти всички населени места. Всички селища от общината имат автоматична телефонна връзка с общинския център. Обобщено, телекомуникационната система на общината има потенциал да служи като отправна точка за по-широкото навлизане на информационните и

комуникационни технологии в ежедневието на населението, бизнеса и администрацията.

Слаби страни и заплахи	Силни страни и възможности
<ul style="list-style-type: none">- недостиг на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура;- амортизирана вътрешна водопроводна мрежа (особено в града) – големи загуби на вода;- наличие на водоизточници с плитко подпочвени каптажи и дренажи и при драстични засушавания дебитът им намалява;- липса на канализационни мрежи в някои квартали на града и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа;- липса на канализационни връзки към главния колектор;- липса на канализация в повечето от населените места в общината;- недостатъчни мощности в трансформаторните постове;- ниска енергийна ефективност в енергопотреблението;- влошаване на икономическата конюнктура и недостатъчно чужди инвестиции;	<ul style="list-style-type: none">- добре развита общинска пътна мрежа;- по-голяма част от населени места са водоснабдени;- въвеждане на система за разделно събиране на битови отпадъци;- подобряване на инфраструктурата;- използване на Структурните фондове и Кохезионния фонд за развитие на регионалната инфраструктура;

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2023-2027 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № от Протокол № от год. на Общински съвет - Крумовград.

Изготвили : А. Джамбазов, гл. специалист в дирекция „ОСИ“:.....

А. Хаджъисмаил, ст. експерт в дирекция „ОСИ“:.....