

СТРАТЕГИЯ
за управление
на общинската собственост
за периода 2024 - 2027

ОБЩИНА КРУШАРИ
2024

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 1-3 от Протокол № 1/29.01.2024 г. на Общински съвет – Крушари

I. Въведение

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

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2024-2027 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Крушари и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Управлението на общинската собственост е съвкупност от процеси, включващи систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината да оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Крушари и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Общинската собственост е сравнително устойчив източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

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

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

- План за интегрирано развитие на Община Крушари за периода 2021-2027 г.
- Стратегиите и програмите на Община Крушари в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците и др.
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на общината, постигане на по-високи стандарти при благоустрояването на селата, чиста, зелена и удобна среда – поддържани тротоари, общински улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизиране на съществуващия сграден фонд на детска градина – Крушари и изнесените към нея групи и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

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

➤ *Законосъобразност*

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

➤ *Приоритетност на обществения интерес;*

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

➤ *Публичност и прозрачност*

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

➤ *Състезателност и равнопоставеност при разпореждането*

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

➤ *Целесъобразност*

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

➤ *Плановост*

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

➤ *Отчетност*

Общинска администрация – Крушари предоставя планово, както и при проявен интерес предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри, достъпни на официалната страница на общината.

III. Обхват и структура на стратегията.

Настоящата стратегия обхваща застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост.

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

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

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

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;
- Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон;

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

IV. Управлението на собствеността се реализира чрез:

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

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

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

➤ *Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване*

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

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

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

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

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

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

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

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;

- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и не са необходими на общината;

- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

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

- за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;

- между Община Крушари и друга община или между общината и държавата;

- в други случаи – при условия и по ред, определени със закон.

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

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

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

Изключения:

➤ Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

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

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

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

Изключения:

➤ Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

➤ **Дарение на имоти-частна общинска собственост** се извършва след решение на Общински съвет - Крушари, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

V. Анализ и структура на общинската собственост

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по пресъставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти, пасища и мери, имоти извън регулация, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи и съставяне на нови във връзка с влезлите в сила кадастрални карти на всяко землище на населените места от община Крушари.

Към 31.12.2023 г. са съставени и утвърдени 2 806 акта за общинска собственост.

Съставените актове по населените места са както следва: с.Абрит – 110 бр., с.Александрия – 151 бр., с.Бистрец – 79 бр., с.Габер – 33 бр., с.Добрин - 172 бр., с. Ефрейтор Бакалово – 99 бр., с.Загорци – 298 бр., с.Земенци – 73 бр., с.Зимница – 68 бр., с.Капитан Димитрово – 141 бр., с.Коритен – 113 бр., с.Крушари – 395 бр., с.Лозенец – 280 бр., с.Огняново – 92 бр., с.Полковник Дяково – 154 бр., с.Поручик Кърджиево – 123 бр., с.Северняк – 217 бр., с.Северци – 77 бр., с.Телериг – 154 бр., с. Топола, община Каварна – 5 бр.

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

1. Незастроени имоти в регулация

Основните проблеми по управлението и разпореждането с незастроените имоти създава процеса по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. За събиране на нужните документи, удостоверяващи общинската собственост и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

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

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

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни
-Естествените равнинни терени в населените места са подходящи за застрояване;
-Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура;
-Близост до общинския център;
-Наличие на терени за комплексно жилищно строителство и обществено обслужване.

Слаби страни
- Изключително голям обем от незастроени дворни места;
- Недостатъчен обем и брой терени за социални обекти;
- Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;

Възможности
-При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство;
-Максимално развитие потенциала на всеки имот;
-Обединяване на съседни имоти с цел увеличаване на площта им.

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

Политики и задачи

№	Наименование
1	Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени
2	Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение
3	Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината

Конкретни подходи

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

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

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

2. Застроени нежилищни имоти

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения – училища и детски градини, по населени места. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някои и се разграбват. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

Справка за сградния фонд на Община Крушари към 31.12.2023 г.

№ по ред	Населено място	ЧОС / ПОС	Недвижим имот	АОС № и дата	Балансова стойност в лева
1	Абрит	ПОС	Детска градина с.Абрит	66/07.01.2000	16710,00
2	Абрит	ПОС	Каптаж с.Абрит	2573/05.08.2020	100,00
3	Абрит	ПОС	Читалище и кметство с.Абрит	2711/13.03.2023	50740,00
4	Александрия	ПОС	Гробище с.Александрия	2735/22.08.2023	2930,00
5	Александрия	ПОС	Фурна с.Александрия (Читалище)	345/27.05.2005	63110,00
6	Бистрец	ПОС	Кметство с.Бистрец	60/04.01.2000	73880,00
7	Бистрец	ЧОС	Здравен участък с.Бистрец	62/04.01.2000	33527,00
8	Бистрец	ЧОС	Читалище с.Бистрец	61/04.01.2000	56510,00
9	Габер	ПОС	Кметство и детска градина с.Габер	204/02.12.2002	14610,00
10	Габер	ЧОС	Читалище с.Габер (алф.тип)	64/07.01.2000	32780,00
11	Добрин	ПОС	Гробище с.Добрин (българско)	2273/21.11.2016	14040,00
12	Добрин	ПОС	Дом за стари хора с.Добрин	1779/21.08.2012	590160,00
13	Добрин	ПОС	Кметство с.Добрин	2006/07.01.2014	18700,00
14	Ефрейтор Бакалово	ПОС	Водоем с.Ефр.Бакалово (Помпена станция)	654/04.12.2006	17280,00
15	Ефрейтор Бакалово	ПОС	Детска градина с.Ефр.Бакалово	89/11.09.2000	333380,00
16	Ефрейтор Бакалово	ПОС	Здравна участък с.Ефр.Бакалово	360/01.02.2006	95045,00
17	Ефрейтор Бакалово	ПОС	Кметство и читалище с.Ефр.Бакалово	390/01.03.2006	427063,00
18	Ефрейтор Бакалово	ЧОС	Гараж с.Ефр.Бакалово	359/01.02.2006	2115,00

19	Ефрейтор Бакалово	ЧОС	Изкупвателен пункт с.Ефрейтор Бакалово	2739/22.08.2023	9600,00
20	Ефрейтор Бакалово	ЧОС	Клуб на пенсионера с.Ефр.Бакалово	52/12.05.1999	27226,00
21	Ефрейтор Бакалово	ЧОС	Бивше училище с.Ефрейтор Бакалово	2585/15.02.2021	81067,00
22	Загорци	ПОС	Детска градина с.Загорци	165/01.03.2002	59116,00
23	Загорци	ПОС	Кметство с.Загорци	163/01.03.2002	1700,00
24	Загорци	ЧОС	Читалище с.Загорци	71/07.01.2000	32775,00
25	Зимница	ЧОС	Казан с.Зимница	1028/12.10.2009	2040,00
26	Капитан Димитрово	ПОС	Кметство с.Кап.Димитрово	240/02.12.2002	14735,00
27	Коритен	ПОС	Гробище с.Коритен	371/01.02.2006	2900,00
28	Коритен	ПОС	Детска градина с.Коритен	1029/12.10.2009	18200,00
29	Коритен	ПОС	Здравен участък с.Коритен	2645/26.01.2022	9660,00
30	Коритен	ПОС	Кметство с.Коритен	13/02.02.1998	106614,00
31	Коритен	ПОС	Училище Коритен	97/20.11.2000	197205,00
32	Коритен	ПОС	Читалище с.Коритен	1030/12.10.2009	254640,00
33	Коритен	ЧОС	Битов комбинат с.Коритен	2428/14.05.2018	74826,00
34	Крушари	ПОС	Административна сграда - Община Крушари	2567/29.05.2020	828870,00
35	Крушари	ПОС	Гробище с.Крушари-40097.30.11	2235/17.02.2016	4371,00
36	Крушари	ПОС	ДДМУИ с.Крушари	652/27.10.2006	283035,00
37	Крушари	ПОС	Детска градина с.Крушари	2722/07.07.2023	375020,00
38	Крушари	ПОС	Детска консултация с.Крушари	1306/18.04.2011	36590,00
39	Крушари	ПОС	Защитено жилище с.Крушари	2267/28.07.2016	188728,00
40	Крушари	ПОС	Младежки дом с.Крушари	1778/21.08.2012	136118,00
41	Крушари	ПОС	Пожарна служба с.Крушари	2146/22.10.2014	68561,00
42	Крушари	ПОС	Работилница с.Крушари 1	2533/07.01.2020	82450,00
43	Крушари	ПОС	Работилница с.Крушари 2	2534/07.01.2020	107190,00
44	Крушари	ПОС	Пералня към ДДМУИ с.Крушари	652/27.10.2020	75168,00
45	Крушари	ПОС	Стадион с.Крушари	2579/12.02.2021	31640,00
46	Крушари	ПОС	Училище Крушари	2723/07.07.2023	2125156,00
47	Крушари	ПОС	Читалище с.Крушари	2582/12.02.2021	361239,00
48	Крушари	ПОС	Сграда за социални услуги	2794/01.12.2023	355200,86
49	Крушари	ЧОС	Административна сграда с.Крушари /офиси,ЦСРИ/	2568/08.06.2020	466443,00
50	Крушари	ЧОС	Апартамент №2 с.Крушари	2066/19.08.2014	22740,00
51	Крушари	ЧОС	Апартамент №6 с.Крушари	2067/19.08.2014	29810,00
52	Крушари	ЧОС	Аптека с.Крушари	1995/28.10.2013	50860,00
53	Крушари	ЧОС	Гараж с.Крушари (срещу Детската градина)	1784/18.09.2012	1925,00
54	Крушари	ЧОС	Гаражи с.Крушари (до Поликлиниката)	1437/23.06.2011	21290,00
55	Крушари	ЧОС	Общинска къща с.Крушари	2056/15.08.2014	2772,00
56	Крушари	ЧОС	Сграда 40097.501.196.2,3 и 4-Гаражи с.Крушари	2654/31.3.2022	4866,00

57	Крушари	ЧОС	Бивше училище с.Крушари	2662/12.05.2022	11771,00
58	Лозенец	ПОС	Гробище с.Лозенец	2736/22.08.2023	5485,00
59	Лозенец	ПОС	Детска градина с.Лозенец	88/11.09.2000	60150,00
60	Лозенец	ПОС	Здравен участък с.Лозенец	78/24.04.2000	33215,00
61	Лозенец	ПОС	Кметство с.Лозенец	16/01.06.1999	53830,00
62	Лозенец	ПОС	Училище Лозенец	357/11.11.2005	23256,00
63	Лозенец	ПОС	Читалище с.Лозенец	1032/23.10.2009	191575,00
64	Лозенец	ЧОС	Битов комбинат с.Лозенец	2400/04.05.2017	44528,00
65	Лозенец	ЧОС	Спирка с.Лозенец	56/04.01.2000г.	3005,00
66	Полковник Дяково	ПОС	Здравен участък и кметство с.Полк.Дяково	79/24.04.2000	19615,00
67	Полковник Дяково	ПОС	Читалище с.Полк.Дяково	177/23,05,2002	71852,00
68	Полковник Дяково	ЧОС	Бивше училище /ново/ с.Полк.Дяково	2421/13.04.2018	38376,00
69	Полковник Дяково	ЧОС	Бивше училище /старо/ с.Полк.Дяково	2262/30.05.2016	5220,00
70	Полковник Дяково	ЧОС	Масивна сграда с.Полк.Дяково (бивш физкултурен салон)	2424/13.04.2018	71328,00
71	Полковник Дяково	ЧОС	Масивна сграда с.Полк.Дяково (поща)	48/01.06.1999	30060,00
72	Поручик Кърджиево	ПОС	Кметство и читалище с.Пор.Кърджиево	174/15.04.2002	53988,00
73	Северняк	ПОС	Кметство и детска градина с.Северняк	658/08.02.2007	173910,00
74	Северняк	ЧОС	Общинска сграда с.Северняк (хлебопункт)	657/08.02.2007	7153,00
75	Северци	ПОС	Детска градина с.Северци	95/20.11.2000	16993,00
76	Северци	ПОС	Здравен участък с.Северци	59/04.01.2000	29990,00
77	Северци	ПОС	Читалище с.Северци	397/20.04.2006	74207,00
78	Северци	ЧОС	Бившо кметство с.Северци	1082/27.09.2010	5938,00
79	Телериг	ПОС	Гробище с.Телериг (българско)	2737/22.08.2023	5129,00
80	Телериг	ПОС	Гробище с.Телериг (турско)	2738/22.08.2023	770,00
81	Телериг	ПОС	Детска градина с.Телериг	94/20.11.2000	280114,00
82	Телериг	ПОС	Кметство с.Телериг	15/01.06.1999	34276,00
83	Телериг	ПОС	Здравен участък с.Телериг	75/14.01.2000	51983,00
84	Телериг	ПОС	Училище Телериг	96/20.11.2000	362970,00
85	Телериг	ПОС	Читалище с.Телериг	1031/12.10.2009	76483,00
86	Телериг	ЧОС	Битов комбинат с.Телериг	1936/14.05.2013	19655,00
87	Топола	ПОС	Почивна база "Иканталяка"	905/02.08.2008	57116,00
88	Топола	ЧОС	Детски лагер "Иканталяка" с.Топола	2325/16.03.2017	99745,00

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА.

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

Силни страни

- Основните потребности на общината са обезпечени;
- Общинския сграден фонд е масивен; налице е потребност от основни/текущи ремонти и адекватна поддръжка;
- Незаетите търговски обекти са с малък относителен дял.

Слаби страни

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

Възможности

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

Заплахи

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

Политики и задачи

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

Конкретни подходи

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

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината, с изключение на случаите, в които е необходимо решение на Общински съвет.

На практика избора на подходяща процедура следва да се определя не само от преките постъпления, но и от косвените доходи и ползи.

4. Земеделски земи.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходоизточник с неразкрити докрай резерви.

Към 31.12.2023 г. Община Крушари разполага със следния Общински поземлен фонд:

№ по ред	Населено място	Общо дка
1	Абрит	3286,461
2	Александрия	3473,222
3	Бистрец	1779,75
4	Габер	2423,145
5	Добрин	1779,169
6	Ефрейтор Бакалово	2030,86
7	Загорци	1062,068
8	Земенци	785,657
9	Зимница	3069,41
10	Капитан Димитрово	7656,542
11	Коритен	3509,64
12	Крушари	1640,198
13	Лозенец	3400,039
14	Огняново	2903,842
15	Полковник Дяково	3103,571
16	Поручик Кърджиево	1819,291
17	Северняк	2073
18	Северци	1391,986
19	Телериг	5387,337
		52 575,188

В общата площ на ОПФ влизат ниви, пасища, мери, лозя, трайни насаждения, отводнителни канали, друга селскостопанска територия; друга селищна територия; пасища с храсти, неидентифицирана собственост; горски трайни насаждения; торища, пустеещи необработваеми земи; гробища и други.

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

Силни страни

- Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;
- Преобладаващият обем земеделски земи са с високо почвено плодородие;
- Повишено търсене на общински земи след Влизането на България в ЕС;

Слаби страни

- Недостатъчен потенциал за контрол;
- Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- Законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- Необходимост от рекултивация на някои имоти;
- Наличие необработваеми земи или такива с ниска категория

Възможности

- Подобряване използваемостта чрез дългосрочни договори (аренда)

Заплахи

- Променящи се европейски правила и процедури, които не дават достатъчна

-Възможност за промяна в начина на трайно ползване на определени земи с оглед постигане на по-добри доходи.

сигурност на частния бизнес за предприемане на дългосрочни инвестиционни намерения;
 - Въвеждане на нови правила и политики от ЕС - „таван“ на подпомагане; принципи на условността, опазване на околната среда и климатичните промени, готвени забранителни режими за традиционни практики без да се предлага алтернатива и др.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи
2	Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал
3	Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС

Конкретни подходи

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

➤ Предпочитан подход при отдаване под наем от 5 до 10 год. след провеждане на публичен търг.

VI. Ресурси за прилагане на стратегията.

- **Организационни** – изискващи определени промени в организационната структура и подобряване на комуникацията между общинска администрация и местния бизнес;
- **Технически** – изискващи определени програмни продукти или техника.
- **Финансови** – изискващи определени средства.

VII. Заключение

Стратегията за управление на общинската собственост може да бъде значим и ефективен инструмент за управление само при ползотворен обмен на идеи и адекватни действия между всички заинтересовани страни по време разработването и реализацията ѝ.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, изпълнението на стратегията и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло. По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието си и възможностите на общината.