



С П Р А Т Ъ Е Т И Я

ЗА

***УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ
С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В***

ОБЩИНА КОТЕЛ

ЗА ПЕРИОДА 2015 г. – 2019 г.

*Приета на основание чл.8, ал.8 от ЗОС,
с Решение № 61 от 29.01.2016 година на
Общински Съвет – Котел*

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ВЪВЕДЕНИЕ.
2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.
3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.
4. РЕГИСТРИ.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА.
2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.
2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

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

1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ
2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ
3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ
4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
5. ИНФРАСТРУКТУРА
6. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТДАВАТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.
7. НУЖДИ НА ОБЩИНА КОТЕЛ ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.

V. ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

VI. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ВЪВЕДЕНИЕ.

Стратегията за управлението на общинската собственост за периода 2015 - 2019 година е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от ЗОС. В нея са изведени основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; очертани са нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване. Стратегията представлява отправна точка за насочване на усилията на общинското ръководство за постигане на целите и по този начин за превръщане на стратегическото планиране в основен действащ инструмент за развитие на общинската собственост в общината.

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. Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с общинските имоти; за отчитане на новите приоритети на общинското развитие; при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година; при кандидатстването за финансиране по международни програми и от фондове на европейския съюз; при проекти за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Тя е постоянен и автономен източник на приходи за общинския бюджет, и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Очертаните предварително цели и приоритети на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество внася прозрачност, и последователност в общинската политика, ще намали възможностите за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения, оповестени публично, ще предизвикат по – широки инвестиционни интереси и съответно ще увеличат приходите от разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост; възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица; предостави им правото да притежават своя собственост; да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет на 01.06.1996 година. Конкретните правомощия на кмета на общината и кмета на кметството по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Котел. Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

По силата на ЗОС, общинска собственост са:

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

- ✓ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Публичната общинска собственост може да се групира 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.

Характерът на публичната общинска собственост определя специфичния ред за придобиване, управление и разпореждане с такива имоти. Имотите и вещите, публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии-общинска собственост, 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. Тези имоти могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, предвидени в закон. Публична общинска собственост са пътища, улиците, площадите, обществените паркинги, зелените площи; сградите и терените с административно, образователно, здравно, спортно и културно предназначение; линейните мрежи и съоръжения от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на общината; водни обекти и водностопански системи и съоръжения; общински пасища и мери. Основният ангажимент на Община Котел е да стопанисва и да се грижи за имотите публична общинска собственост с грижата на добър стопанин, предвид важната им функция за населението на Общината.

Всички други общински имоти и вещи, които не са публична общинска собственост, са частна общинска собственост, включително плодовете и приходите от имотите и вещите-публична общинска собственост. Имотите и вещите - частна общинска собственост са основен обект на управление и разпореждане, те са източник на собствени средства чрез предоставянето им под наем и аренда, учредяване на вещни права и продажба.

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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

4. РЕГИСТРИ .

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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

Съставените АОС се вписват в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от МРРБ и МП. В общината се водят и поддържат спомагателни регистри за частна и публична общинска собственост, за всяко едно от населените места. Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистрите, подреждат се в актови книги по 200 бр. и се съхраняват безсрочно.

За всеки общински имот се съставя и досие по образец, утвърден от МРРБ и МП, към което се прилага копие от АОС и документите, удостоверяващи възникването, изменението и

прекръпяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях, по ред определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Тази дейност се извършва от Дирекция „Счетоводство и собственост“.

В общината е създаден и поддържан публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имота по АОС; вида на разпоредителната сделка; начина на разпореждане – чрез публичен търг, публичен конкурс, по решение на общински съвет или по друг начин, определен в закон; пазарна оценка на имота или на вещното право; данъчна оценка на имота или на вещното право; оценката, определена от общински съвет; окончателна цена по сделката; насрещна страна по сделката; забрана за разпореждане с имота за определен период, в случай, че има такава; специфични условия и срокове, при които е сключена сделката. Регистъра се поддържа от Дирекция „Счетоводство и собственост“ и всяко лице може да иска достъп или справка по него, по ред определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

В общината са създадени и се поддържат и други публични регистри: общински концесионен регистър; регистър за общинските предприятия; регистър за търговските дружества с общинско участие в капитала; регистър за юридическите лица с нестопанска цел; регистър за гражданските дружества, в които общината участва. Редът за воденето и съхраняването им се определя с наредба на МРРБ и МП.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 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:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на: идентифициране на обема собственост; анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението; възможностите за развитие на потенциала; политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Котел при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

- ✓ Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- ✓ Приоритет на обществения интерес;
- ✓ Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;
- ✓ Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление;

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА.

2.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината .

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури; въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси.

Специфична цел 5: Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на града и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

2.2. ПРИОРИТЕТИ :

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

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4 : Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Модернизация, реконструкция и обновяване на общинския жилищен фонд, изграждане на нови жилища с финансови средства по европейски програми.

Приоритет 6: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 7: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

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

1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ - ТЕРЕНИ.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след

инициатива от страна на кмета на населеното място, на ФЛ или ЮЛ. Този проблем е продиктуван от значителния обем работа в Дирекция „СиС” и недостатъчния брой хора, които работят с общинската собственост и са упълномощени да съставят АОС.

Съгласно отреждането по ПУП незастроените терени са могат да бъдат разделени условно на терени за жилищно строителство, за производствени нужди, за обществено обслужване и за зелени площи. Преобладават терените за жилищно строителство, като в града са с площ 300-400 кв.м., а в селата са с по – голяма площ 400 – 1200 кв.м. и повече. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са предназначени за задоволяване на жилищните нужди на населението. Към закупуването им или учредяване право на строеж има заявен интерес за почти към всички населени места, най – вече за с.Ябланово, с.Малко село, с.Филаретово и гр.Котел. ЗОС дава възможност за учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, собственост на приобретателя, или той да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Друга възможност за придобиване на нови обекти е за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята.

Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички населени места има актуални ПУП –ПЗ и ПР, действащите ПУП не са в цифров модел. За населените места с одобрена кадастрална карта възниква и проблем, свързан с несъответствието на имотните и регулационните граници. Част от поземлените имоти са с неуредени сметки по регулация, което ограничава възможностите за застрояване и разпореждане.

Общинските имоти, върху които е учредено право на строеж и същото е реализирано, също могат да бъдат източник на приходи за общината. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята, като заплатят разликата от правото на строеж до пазарната стойност на земята. Предвид икономическата ситуация в момента, това е малко вероятно да се случи.

Повечето терени за обществено обслужване и за производствени нужди се намират в чертите на гр.Котел /индустриална и складова зона/ и с.Ябланово /бивш стопански двор/. Целесъобразно е да се изготвят проекти за разширение на индустриалните зони, с цел привличане на нови инвеститори.

В града се намират единствените урегулирани вилни зони - „Чукарите” и „Дълга поляна”. Във вилна зона „Чукарите” преобладаваща част от терените са с малка площ, от 500 до 1000 кв.м. и са отредени за жилищно строителство. В м.”Дълга поляна” терените са по – големи, с площ от 2.300 до 8.200 дка., отредени за курортно - хотелско строителство. Инвеститорски интерес представляват незастроените поземлени имоти в с.Медвен и с.Жеравна /след одобряване на новия ПУП/, предимно за изграждане на вили и къщи за гости.

В землището на гр.Котел има одобрени планове за имотите по § 4 от ЗСПЗЗ за м.”Чутурка”, м.,„Гръцки дол” и м.,„Жилова чешма”. Предстои разработването и на останалите параграфи по землища, по програма за възлагане от страна на Областен Управител – Сливен, в зависимост от наличните средства за финансиране. По – голяма част от ползвателите са с неуреден статут, т.е. ползват имотите без правно или на отпаднало основание.

Интерес има към наемане на общински терени за монтиране на преместваеми обекти за извършване на търговски и други дейности. Интерес е насочен предимно към гр.Котел, с.Ябланово и с.Градец. Целесъобразно е гл.архитект на общината да изготви допълнение на съществуващите схеми за разполагане на преместваеми обекти, по населени места, с цел повишаване на приходите от отдаване под наем на общински терени.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
не приключил процеса на идентификация и актуване на общинските имоти	увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти
риск от грешни решения по разпореждането с общинската собственост	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки

	един имот
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост	търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места
недостатъчен кадрови и административен потенциал	реализиране на проекти върху незастроени терени, чрез публично-частни партньорства или учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ.

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства. От тези имоти общината не получава приходи.

Имотите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на ЮЛ на бюджетна издръжка, се отдават под наем чрез публичен търг или конкурс. При отдаването под наем на имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки: общинските имоти се стопанисват и се поддържат в добро експлоатационно състояние и в общинския бюджет постъпват редовни приходи. В последните години намаля интересът към наемане на сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата. Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към голямата част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонти на покрива и укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други.

Важен е въпроса за сградите на закритите учебни заведения по кметствата /училища и детски градини/. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, обект са на кражби и вандализирана. Училищните сгради и детски градини са с големи прилежащи терени, и в повечето случаи са разположени в централната част на селата. Целесъобразно е да се инициира процедура по изменение на ПУП-ПР и ПЗ с цел разделяне и преотреждане на терените, и промяна предназначението на сградите, което ще разшири кръга от дейности за, които могат да се предоставят.

Целесъобразността от дългосрочно отдаване под наем, учредяване право на ползване или на продажба се преценява поотделно, за всеки един имот. Трябва да се отчете и възможността в бъдеще да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

Инвеститорския интерес е насочен предимно към общински застроени имоти в с.Ябланово, с.Жеравна, с.Малко село и с.Филаретово, като интереса предимно е към закупуване на имотите. Предвид слабия интерес към наемане на общинските обекти и тяхното състояние, следва да се отчете за в бъдеще намаляване на приходите от наеми. При евентуална продажба на такива обекти общината ще спести средства за ремонтни работи, ще се избегне разрушаването и ограбването на обектите, ще се реализират приходи в общинския бюджет. Необходимо е да се изследва потенциалът на всеки един имот поотделно и след това да се вземе управленско решение.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието и ремонтване на имотите
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и грешни решения	придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж и публично-частни

при разпореждане	партньорства
риск от безстопанственост и ограбване	прекръпяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване	по – широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти	максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление
намаление на приходите от отдаване под наем	повишаване на икономическата активност в населените места

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Общинския жилищен фонд на Община Котел е недостатъчен, стар и амортизиран. Общината разполага с пет апартамента в гр.Котел /само два от които са ново строителство придобити през 2005 г./, една къща и етаж от жилищна сграда. Останалите общински жилища са от типа „общжития”. С изключение на общежитието в гр.Котел /блок СМК/, повечето представляват сглобяеми къщички, еднофамилни и двуфамилни. Повечето от тях се нуждаят от ремонт на покрива, саниране, смяна на дограми и инсталации. Средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката и ремонт на жилищния фонд, разчита се на добросъвестност от страна на наемателите. Общината притежава жилищна сграда в гр.София, която се отдава под наем на студенти от общината. Тя също се нуждае от ремонт, за което имаме предписание от столична община.

Наемните цени, при които се отдават под наем частните жилищни имоти са по-високи в сравнение с цените на общинските жилища. Това обуславя големия интерес към наемане на общинските жилища, чийто брой е недостатъчен. Във връзка с това е необходимо да се предприемат мерки за увеличение на жилищния фонд на общината. Един от начините е да се търсят инвеститори за учредяване право на строеж срещу придобиване в собственост от страна на общината на новопостроени жилища или финансиране по европейски програми.

Повечето общински жилища са ведомствен фонд – предназначени са за специалисти, работещи в общинската администрация и звената на общинска бюджетна издръжка. В част от тези жилища са настанени служители на националната полиция, горско стопанство, „ВиК” и учители от музикалното училище. През последните години се отчита голям интерес за закупуване на жилищата от наемателите настанени в тях. Удовлетворяване на молбите им би довело до разпродажба на жилищния фонд и изпадане в ситуация общината да не разполага с жилища, дори и в случай на бедствия и аварии. Като се има предвид, че в капиталовите разходи на общината не се предвиждат такива за строителство на нови жилища, продажбата на общински жилища не е целесъобразна. Недостига на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок пребиваване в общинските жилища. Нужно е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на настанените.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
значителни финансови средствата, необходими за основен ремонт и саниране на жилищата	максимално развитие потенциала на всеки имот
значителна част от общинския жилищен фонд е остарял, амортизиран	търсене на инвестиционен интерес към изграждане на общински жилища в общината, вкл. и чрез финансиране по европейски програми
недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции	задълбочен анализ при извършване на разпоредителни сделки с жилищни имоти
значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища	придобиване на нови имоти, включително чрез учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на новопостроени жилища

продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване	актуализация на наемните цени спрямо пазарните
риск от грешни решения при разпореждане	оптимизиране процеса на управление

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.

За земеделските земи също се съставят АОС, като съставянето им е предшествано от действия по изготвяне на скица (от ОСЗ или АГКК) и удостоверения за характеристики за определяне на данъчната им оценка. Тези дейности ангажират институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, организационно - технически и финансов ресурс. Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Котел не е правен оглед на имотите. Трябва да отбележим, че не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на ОСЗ съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Котел не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасиране на някои от имотите, предоставени под наем или аренда започна от 2010 година. От стартирането на поземлената реформа през 1992 година, административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи понякога налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (гrobiща, сметища, дерета и т.н.).

По реда на ЗСПЗЗ на Община Котел са възстановени 24 447.101 дка. в землищата на гр.Котел и селата Кипилово, Нейково, Пъдарево, Стрелци, Тича, Медвен, Мокрен, Градец, Жеравна, Малко село и Топузево. За останалите населени места в общината нямаме възстановена собственост. За всички населени места в общината, с изключение на гр.Котел, е налице остатъчен поземлен фонд, който е приет по реда определен в ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ. Предадения в собственост на общината остатъчен фонд възлиза общо на 69193.356 дка. Трябва да се отбележи, че след приемане на остатъчния фонд, собствениците на земеделски земи, които не са ги заявили за възстановяване в сроковете и по реда на ЗСПЗЗ, сега завеждат дела срещу Община Котел, за признаване на собственост върху конкретни имоти от остатъчния фонд. В тези случаи съдебните решения са изцяло в полза на лицата и с решение на Общински съвет, съответния имот се предоставя на ОСЗ-Котел за обезщетяване на същите. Така общината губи имоти и заплаща съдебни разноски по делата.

Общинските земеделски земи са с различен начин на трайно ползване – пасище, мери, ниви, ливади, полска култура, изоставени овощни и лозови насаждения, други територии заети от селското стопанство и други. Предвид особеностите на планинския релеф, в общината преобладават пасища, мери, ливади, което до голяма степен определя тяхното използване. Имоти с начин на трайно ползване ниви и полски култури има предимно в населените места с преобладаващ равнинен релеф.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по - голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Съществуват различни способи на стопанисване, управление и разпореждане - отдаване под наем, под аренда, комасация, учредяване право на ползване, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем за инфраструктурни проекти, промяна на предназначението им и други. Чрез умело съчетаване на различните способи общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място. Общински Съвет е приел списък на земи за обезщетявания и оземляване на безимотни, и малоимотни граждани.

ЗСПЗЗ дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в

дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд. В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем или аренда. С нормативната уредба се създаде възможност за предоставяне на земеделски стопани, които отглеждат животни да ползват общинските мери и пасища /годишни планове за паша, правила за ползване на пасищата и мерите/.

Необходимо е да се извърши оглед и да се определят земеделски имоти намиращи се в близост до населените места, подходящи за изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт или за промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Дългосрочното отдаване под наем или аренда на земеделските земи ще донесе ежегодни приходи в общинския бюджет. В случай на продажба на земи, прихода в бюджета е еднократен и като се има предвид ниските цени на земеделските земи в момента, продажбата не е целесъобразна. Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

Съществува и възможността общината сама да стопанисва свободните (ненаети) земеделски земи, чрез създаване на общинско предприятие. По този начин земите ще бъдат поддържани в добро екологично и земеделско състояние, и общината ще получава субсидии.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот
голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост	търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината
недостатъчен контрол по стопанисването, безстопанственост	реализиране на инвестиционни проекти върху земеделски земи
неприключил процес на актуване на общинските земи	стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанските производители увеличава възможността за реализиране на приходи
риск от грешни решения при разпореждане, законови и други ограничения по отношение на разпореждането	процес на комасация на земеделските земи
риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане на самозалесилите се земеделски земи	възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, особено на такива в близост до населеното място или до индустриалната зона
необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване	залесяване на необработваеми и слабопродуктивни общински земи

Към настоящия момент е в ход процедура по установяване на самозалесените територии, притежаващи характеристиката на гора по смисъла на чл.2, ал.1, т.1 от Закона за горите. Сформирана е областна междуведомствена комисия, която да извърши съпоставка по документи и чрез цифровата ортофотокарта на всички поземлени имоти в горски територии, притежаващи характеристиката на гора по смисъла на закона, които не са отразени като такива в действащите планове и кадастрални карти.

5. ИНФРАСТРУКТУРА.

Развитието на техническата и транспортната инфраструктура в общината е от основно значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестициите, за устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината, както и подобряване условията на живот.

Общинската пътна мрежа е добре развита, осигурени са възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината (с изключение на с.Дъбова). Недостига на инвестиции за поддръжка и реконструкция на транспортната инфраструктура, както и различния вид собственост на пътищата, е причина за влошаване на качествените ѝ параметри. Рисковата експлоатационна годност, амортизираните настилки и маркировки създават проблеми за привличане на свежи инвестиции в общината, най - вече в областта на туризма.

Водоснабителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители в общината. Вътрешната водопреносна и канализационна мрежа по населените места е амортизирана и остаряла, в резултат на което се наблюдават множество течове и загуби. Остарелите съоръжения, ниското технологично равнище и липсата на мащабни инвестиции за рехабилитация и модернизация на системите и съоръженията през последните години водят до значително разхищаване на водните ресурси при преноса им до крайния потребител. Наблюдават се значителни затруднения за водоснабдяване в голяма част от селища в общината. Обект на разработка са няколко проекта за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води за гр.Котел, с.Градец, с.Ябланово, с.Медвен, с.Тича и с.Жеравна, включително довеждащи колектори и нови канализационни връзки. Разработват се и проекти за реконструкция на вътрешна и външна водопроводна, и канализационна мрежа.

Във всички населените места в общината се проведе процедура по реконструкция и модернизация на уличното осветление. Общината разполага със сравнително добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до всички населени места. Всички селища от общината имат автоматична телефонна връзка с общинския център. Върху терени – общинска собственост са монтирани няколко мобилни телекомуникационни съоръжения за мобилна телефония, с цел подобряване на обхвата и комуникациите – с.Соколарци, с.Кипилово, с.Тича.

Анализирайки състоянието на инфраструктурата се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
недостиг на средства за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура	сравнителна близост и добри транспортни комуникации до големите градове
амортизирана и остаряла водопроводна и канализационна мрежи, загуба на вода	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието, ремонтване и модернизацията
липса на канализационни мрежи в селата и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа	възможности за изграждане на пречиствателни станции за отпадъчни води
засушавания и драстично намаляване дебита на водата	реализиране на публично - частни партньорства върху общински земи
влошаване на съотношението между работещо и зависимо население	въвеждане на алтернативни източници на ел. енергия

6. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТДАВАТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

» всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училищата, детските градини, музеите, здравните заведения, административните сгради, кметствата, читалищата, парковете и зелените площи, и други) ;

» имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;

» имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общинските дейности и общинските предприятия;

» имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2. Общински 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 изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;

» имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

» общински земеделски земи, вкл. мери и пасища;

» имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по - голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

» имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;

» 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;

» поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;

» морално остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;

» имоти, които са необитаеми, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно – битово отношение;

» имоти, предназначени за строеж на обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

» остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурси, отколкото биха се реализирали чрез отдаването им под наем.

7. НУЖДИ НА ОБЩИНА КОТЕЛ ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.

✓ Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Тук се включват: имоти, които са част от техническата инфраструктура; имоти със социално предназначение; спортни имоти; имоти за здравни нужди; имоти за образователни нужди; имоти за административни цели и други. Способи за придобиване - чрез покупка; ново строителство със собствени или привлечени средства; учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; доброволна делба; отчуждаване или безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС;

✓ Жилищни имоти – частна общинска собственост. Способи за придобиване - чрез учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; ново строителство със собствени или привлечени средства; покупка; замяна; дарение; по наследство; безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС.

✓ Не жилищни имоти – частна общинска собственост. Способи за придобиване - чрез учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; ново строителство със собствени или привлечени средства; покупка; дарение; замяна; безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС.

V. ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – “Продажба”, „Право на строеж” или “Отдаване под наем” на общинска собственост.

За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи и консумативни разходи. В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба. За имотите, за които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

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

1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- да се утвърди практиката чрез публично - частно партньорство да се реализират крупни обществени проекти върху общински терени;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и ФЛ или ЮЛ, чрез продажбата на частта на общината, когато общинската част е маломерна и не позволява обособяването на самостоятелен имот;
- да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- да се изследват възможностите за изграждане на площадки за депониране на ТБО;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробния устройствен план, като при необходимост се ползват услугите на консултантски фирми за изготвяне на анализи и оценки;
- да се изследват незастроени терени – общинска собственост, подходящи за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води;
- изграждане и възстановяване на зелените площи и парковете;
- да се отремонтират съществуващите детски и спортни площадки, да се осигурят средства за изграждане на нови;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал;

2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените нежилищни имоти:

- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;
- учредяване на право на надстрояване или пристрояване срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- отдаване под наем на част от помещенията в сградите на кметствата по населени места;
- да се санират и модернизират на сградите – общинска собственост, с цел осигуряване на достъпна среда на обществените сгради;
- 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 разпореждане (напр. сградите на закритите училища и детски градини);
- 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 обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

➤ да се ремонтират съществуващите физкултурни салони и спортни зали и изграждане на нови в общински училища, в които няма такива.

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

➤ строителство на нови жилища, включително чрез учредяване на право на строеж срещу получаване в собственост на нови жилища и финансиране по европрограми;

➤ да се актуализира наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и/или с доходите на семейството;

➤ да се пристъпи към събаряне на застрашени от самосрутване или вредни в санитарно – битово отношение общински жилища, разчистването на терените и използване на същите за ново строителство;

➤ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.

4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и язовири:

» да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;

» да се даде по – широка публичност при провеждане на процедури по отдаване под наем или аренда;

» да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

» да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;

» да се предприемат мерки по почистване на язовирите, реконструкция и възстановяване на язовирните стени и съоръжения;

» да се предприемат действия по премахване на нерегламентираните сметища в земеделските земи и в коритата на реките;

» да се предприемат действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;

» да се повиши административния капацитет за управление на поземления фонд.

5. Развитие и модернизация на общинската инфраструктурата:

✓ подобряване на качествено състояние на общинската пътна мрежа, включително и улиците в населените места, ремонт и текущо поддържане;

✓ подобряване състоянието на водоснабдителната, водопреносната и канализационна мрежа във всички населени места на общината;

✓ проектиране и изграждане на ПСОВ;

✓ подобряване транспортния достъп до места с изявен туристически интерес;

✓ обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура, чрез отстъпване право на строеж по реда на ЗЕ, включително и на алтернативни източници на енергия;

✓ подобряване и доразвиване на телекомуникационното инфраструктура, включително чрез предоставяне право на ползване по реда на ЗЕС;

6. Изграждане на качествен административен капацитет на общинска администрация, гарантиращ компетентност и ефективност.

VI. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ

За изпълнение на посочените в стратегията цели и мерки ежегодно се разработва и приема Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. Тя се предлага от Кмета на общината и се приема от Общинския съвет, най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Програмата съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

5. описание на обектите, за изграждане на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6. описание на обектите по т.5 от първостепенно значение.

7. конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост, в това число и публичния достъп на местната общност до информацията за изпълнението на годишната програма.

Въз основа конкретизираните в програмата прогнози и на база на констатираните в оценки, изводи и препоръки, се осъществява периодична актуализация на настоящата стратегия. Тя е отворена за внасяне на необходимите изменения и допълнения в зависимост от промените във вътрешната и външна среда.

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на различни фактори и обстоятелства, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни промени в микро и макросредата. Това прави невъзможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при изпълнението на стратегията и годишната програма. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализи и контрол, на адаптация към настъпилите променени в заобикалящата ни среда. Така учейки се от грешките, от трудностите и неуспехите ще се коригират дейностите, необходими за постигане на целите. Много е важно да се подчертае, че стратегията дава само перспективите и насоките за развитие, тя не може да бъдат строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми и проекти.

Настоящата стратегията да се публикува в местния вестник и на интернет страницата на общината.

Гражданите могат да отправят мотивирани писмени предложения до кмета на общината и/или до председателя на общински съвет за промяна в приетата стратегия .

Председател на Общински съвет – Котел: /п/
(Христина Чолакова)