



## **ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ**

4122 гр.Садово, ул.,Иван Вазов” № 2, тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71; факс03118/ 25 –00ел. адрес: [obsadowo@abv.bg](mailto:obsadowo@abv.bg)

# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

**ЗА ПЕРИОДА НА МАНДАТ 2019 – 2023 г.**

2020 година – гр. Садово

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Садово за периода на мандат 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинската собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинска администрация, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждането с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

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

## **I. Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.**

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

#### 1.1 Законосъобразност:

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на 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.

#### 2.1 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:

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

#### 1.5 Състезателност при разпореждането:

Разпореждането с общинско имущество се извършва след Решение на Общински съвет, провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, освен ако закон предвижда друго.

## 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 възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

### 2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

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 предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

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.

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.

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

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.

## **II. Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.**

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики при управлението и разпореждането с тях да бъдат самостоятелно определени.

Към месец декември 2019 г. в община Садово има съставени 1 717 акта за общинска собственост. От тях:

- за имоти в регулация – 779 броя;

- за земеделски земи, пасища- мери, залесени горски територии, ливади, земи по § 4 от ЗСПЗЗ, лозя и др.- 938 броя;

От тях 10 броя са съставените актове за детски градини и ясли; 7 броя за училища; 12 броя за здравни заведения; 9 броя за читалища; 8 броя спортни имоти; 12 броя за сгради на кметства; 8 броя за язовири, водоеми, рибарници; 65 броя актове за залесена горска територия, 83 броя актове за земи по § 4 от ЗСПЗЗ, 3 броя актове за ловни хижи и др.

Предстои поэтапното актуване на земеделски земи по чл. 19 от ППЗСПЗ, гори и др.

### **НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ С ОПС ТЕРЕНИ**

Община Садово разполага с 98 броя незастроени урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване и за производствени и обществено обслужващи дейности, с 10 броя застроени урегулирани поземлени имоти, чрез отстъпено право на строеж.

### **СПИСК НА ИМОТИ, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО ОБЩИНА САДОВО ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ПРОДАЖБА, ПО НАСЕЛЕНИ МЕСТА**

№ по ред	№ и дата на акта	Описание на имота	Площ	Забележка
	1	2	3	4
		<b>СЕЛО АХМАТОВО</b>		
1.	АЧОС №1/24.03.2006 г.	УПИ VI-308 в кв.8	650м2	
		<b>СЕЛО БОГДАНИЦА</b>		

1.	АЧОС № 11/09.11.2015г.	Застроен УПИ I-364 в кв.45, ведно с едноетажна масивна сграда	820 м2 66 м2	
2	АЧОС № 12/09.11.2015г.	Незастроен УПИ XI -364 в кв. 45	760 м2	
		<b>СЕЛО БОЛЯРЦИ</b>		
1.	АЧОС №41/14.02.2012	Незастроен УПИХV-251–общ.Обслуж.Д. в кв.30	1055м2	
2.	АЧОС №48/08.10.2013	Незастроен неурегулиран поземлен имот №908,включен в УПИ IV-389,911,908 в кв.63	135м2	
3.	АЧОС №49/08.10.2013 г.	Незастроен неурегулиран поземлен имот №909,включен в УПИ V-389,910,909 в кв.63	85м2	
4.	АЧОС №50/08.10.2013г	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 910,включен в УПИ V-389,910,909 в кв.63	280м2	
5.	АЧОС №51/08.10.2013 г.	Незастроен неурегулиран поземлен имот №911,включен в УПИ IV-389,911,908 в кв.63	165м2	
6.	АЧОС № 56/09.02.2017 г.	Застроен УПИ XV- 53 в кв. 17	677 м2	
7.	АЧОС № 32/10.06.2005 г.	Дворно място, незастроено, представляващо УПИ VI -124 в кв.10 по ПУП на с. Болярци	696 м2	
8.	АЧОС № 58/26.10.2017 г.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 941 с площ 370 кв.м. в кв. 66, участващ с площта си в УПИ IX -355 с площ 1 225 кв.м. в кв. 66	370 м2	

9.	АЧОС № 62/23.04.2018 г.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 921 кв. 85 – частта, включена в УПИ VIII-624 с площ 145 кв.м.	145 м2	
10.	АЧОС № 60/29.01.2018 г.	Застроен урегулиран поземлен имот VII-409 в кв. 53, с площ 2034 м2	2 034 м2	
		<b>СЕЛО КАТУНИЦА</b>		
1.	АЧОС №22/09.01.2011	УПИV-Стоп.дейност кв.66	310м2	
4.	АЧОС №41/28.01.2014г.	Незастроен неурегулиран ПИ№ 930 в кв.44	98м2	
5.	АЧОС № 43/12.08.2015	Незастроен неурегулиран ПИ№ 935 в кв. 15	66кв.м.	
		<b>СЕЛО КАРАДЖОВО</b>		
1.	АЧОС № 36/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67010 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Карджово Карджово,м.”Старитеорехи”	568м2	
2.	АЧОС №37/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67009 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Карджово Карджово,м.,”Старитеорехи”	943м2	
3.	АЧОС № 38/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67020 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Карджово Карджово,м.,”Старитеорехи”	727м2	
4.	АЧОС № 39/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67019 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Карджово,м.”Старите орехи”	582м2	

5.	АЧОС № 40/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67023 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Караджово Караджово,м.,„Старитеорехи”	888м2	
6.	АЧОС № 41/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67018 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Караджово Караджово,м.,„Старитеорехи”	463м2	
7.	АЧОС № 43/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67022 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Караджово Караджово,м.,„Старитеорехи”	507м2	
8.	АЧОС № 44/30.05.2011г.	Новообразуван имот №67021 по плана на новообразуваните имоти в землището на с. Караджово Караджово,м.,„Старитеорехи”	618м2	
		<b>СЕЛО МИЛЕВО</b>		
1.	АЧОС № 12/15.01.2001г.	УПИХVIII-Стоп. дейност в кв.35,едноетажна масивна училищна сграда	2480 м2	
2.	АЧОС № 13/15.01.2001г.	УПИХVII-Стоп.дейност в кв.35	1630 м2	
3	АЧОС № 18/28.02.2005 г.	УПИ XI- 591 в кв. 56	875 м2	
		<b>СЕЛО ПОПОВИЦА</b>		
1.	АЧОС №14/02.06.2011г.	УПИ XVI-държ. в кв.50	640м2	
2.	АЧОС № 15/02.06.2011г.	УПИ XVIII-държ.в кв.50	880м2	
3.	АЧОС № 16/02.06.2011г.	УПИ I-държ. в кв.50	790м2	

4.	АЧОС № 17/02.06.2011г.	УПИ XV-държ.в кв.50	720м2	
5.	АЧОС № 18/02.06.2011г.	УПИ XVII-държ.в кв.50	620м2	
6.	АЧОС № 36/08.07.2002 г.	УПИ XV – 784 – стоп. дейност в кв. 36	650 кв.м.	
7.	АЧОС № 13/22.10.2010г.	ПИ №808 в кв.7	900м2	
8.	АЧОС № 20/21.11.2011г.	205/705ид.ч.от УПИ VII-536 в кв.50	205/705ид.ч.	
9.	АЧОС № 23/08.06.2001г.	Шивашки цех(бивша техническа работилница)самостоятелна сграда в УПИ XXVII на НОУ „Хр.Ботев” в кв.41	234.00м2	
10.	АЧОС № 27/08.12.2017 г.	Незастроен УПИ IV -226 в кв. 22	1 590 м2	
11.	АЧОС № 28/08.12.2017г.	½ идеална част от застроен урегулиран поземлен имот X – 249 с площ 953 кв.м. в кв. 17, ведно с втори етаж от построената в него, двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 109 м2	½ - 953 м2 109 м2	
		<b>СЕЛО СЕЛЦИ</b>		
		Няма имоти		
		<b>ГРАД САДОВО</b>		



1.	АЧОС №94/13.01.2004г.	УПИ VI-Произв.дейности в кв.3	3806м2	
2.	АЧОС№95/13.01.2004г.	УПИ III-Произв.дейности в кв.3	4087м2	
3.	АЧОС№96/13.01.2004г.	УПИ V-Произв.дейности в кв.3	3832м2	
4.	АЧОС № 45/2016 год.	УПИ II – кланица в кв. 3	3 521 кв.м.	
5.	АЧОС № 46/03.02.2016 год.	УПИ IV – складова база в кв. 3 по ПУП на гр. Садово	3 286 кв.м.	
6.	АЧОС № 44/09.11.2015 год.	Застроен УПИ III- 127 в кв.31 по ПУП на гр. Садово	440 кв. м.	
7.	АЧОС № 33/09.09.2013год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 952,включен в УПИХIII-113 с площ15 кв.м.;включен в УПИХVI-108 с площ 94 кв.м.;включен в УПИ XIV-826 с площ 35кв.м.в кв.11	144м2	
8.	АЧОС№34/09.09.2013г.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 953 с площ 5 кв.м., включен в УПИ ХIII-113 в кв.11	5м2	
		<b>СЕЛО ЧЕШНЕГИРОВО</b>		
1.	АЧОС № 18/21.02.2001г.	УПИХIV-общ.в кв.105	508м2	

2.	АЧОС № 19/22.02.2001г.	УПИХІІІ-общ.в кв.105	480м2	
3.	АЧОС № 20/22.02.2001г.	УПИХІІ-общ.в кв.105	486м2	
4.	АЧОС № 21/22.02.2001г.	УПИХІ-общ.в кв.105	500м2	
5.	АЧОС № 22/22.02.2001г.	УПИХ-общ.в кв.105	508м2	
6.	АЧОС № 19/28.06.2012г.	Застроен УПИІ-общ.в кв.96 по ПУП на с. Чешнегирово	300м2	
		<b>СЕЛО КОЧЕВО</b>		
1.	АЧОС № 7/10.06.2003г.	УПИІІ-20 в кв.20	378 м2	
2.	АЧОС № 8/10.06.2003г.	УПИ ІІІ-20 в кв. 20	415м2	

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилия процес на идентификация на собствеността. В някои случаи, общинска администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен. Някои от незастроените терени са малки, често обременени със съсобственост и с комуникации, което значително намалява инвестиционния им потенциал.

Установяването и актуването на общинската собственост, регламентирано с приемането на Закона за общинската собственост през 1996 г., се оказва дълъг процес, съпроводен в много случаи с тромави процедури. (необходимостта от т. нареченото деактуване, съсобственост върху недвижими имоти между общината и физически лица, съдебни спорове за реституционни претенции и др.).

Дейността по издирване и проучаване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост е незавършен процес, които ще продължи до 2023 г. и след това.

Продължава работата на поетапното вписване на актовете за общинска собственост, съставени в периода 1996 г. – 2020 г., което изисква издаване на актуални скици и изготвяне на данъчна оценка на имотите. За имотите в регулация скиците се издават служебно, а за имотите извън регулация скиците, характеристиките се издават от Агенция по Геодезия, Картография и Кадастър – гр. Пловдив. Данъчните оценки са издават служебно.

### **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО**

Разпореждането с общинска собственост включва: прехвърляне, учредяване, обременяване и прекратяване правото на собственост на общината върху обекти – частна общинска собственост. Имотите – 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. Разпореждането с общинско имущество се извършва в съответствие с нормативните изисквания и заложените приоритети.

При предприемането на действия за разпореждане с общинското имущество, следва да се има предвид, че част от неизползвания сграден фонд е в лошо състояние, което намалява инвестиционния интерес.

Сградите на закритите учебни заведения по кметствата също представляват проблем. От една страна те са публична общинска собственост и за да бъдат обект на разпоредителни сделки следва да се промени характера на собствеността. Училищните сгради са с големи прилежащи терени, обикновено в централната част на населените места. Вследствие на неизползването им, сградите започват да се рушат, стават обект на посегателства и злоумишлени действия. Необходим е задълбочен анализ на целесъобразността, финансово-икономическа съпоставка на разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане.

При анализа на възможностите за разпореждане с общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни:**

1. Неприключил и бавен процес на идентификация, деактуване и актуване на общински имоти;
2. Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
3. Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни замени, съдебни спорове и обезщетения.
4. 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 физически и юридически лица (РПК „Наркооп” и др.).
5. Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане, ползване или закупуване.
6. Намаляване на ежегодните приходи от отдаването под наем.
7. Недостиг на сгради и помещения за общественно - обслужващи и административни дейности.

### **Плюсове и възможности:**

1. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
2. Да се ускори процеса на идентификация на общинските терени;
3. Да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4. Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
5. Премахване на сгради и постройки освидетелствувани като самосрутваци се и опасни.
6. Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна.

### **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:**

1. Да се ускори процеса на идентификация на общинските терени;
2. Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
3. Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
4. Да се извърши проучване за подходящи терени за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води в следните населени места: гр. Садово, с. Катуница, с. Чешнегирово, с. Караджово, с. Болярци, с. Моминско, с. Поповица, с. Милево, с. Богданица и с. Ахматово.
5. Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел разпореждане;

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

### **НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

На територията на общината към месец декември 2019 г. действащи са 82 броя договори за наем на нежилищни имоти и договори за учредено право на ползване върху земеделски земи, договори за отдаване под наем на язовири, водоеми, рибарници.

Разпределението според вида на обектите е, както следва:

Договори за отдаване под наем на помещения за стопанска дейност – 32 броя.

Договорите за наем за помещения с лични лекари – 38 броя.

Договори за наем по ЗПП, с политически партии – 1 брой.

Договори за отдаване под наем на терени (отменения чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ), павилион за вестници – 2 бр.

Договори за отдаване под наем на язовири, водоеми, рибарници - 5 броя.

Приходите, получени от наем имущество 01.01.2019 г. до 31.12.2019 са в размер на около 107 585.00 лева, а от наем земя в размер на около 105 568,00 лева.

При подписването на всеки един договор за наем съгласно чл. 29 (1) от Наредба № 4 за определяне и администриране на местните такси и цени на услугите на територията на община Садово Наемателят заплаща такса в размер на 2% върху общата стойност на договора за наем.

Отдаването под наем на свободните обекти съгласно ЗОС и Наредба № 2 на ОбС за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се извършва чрез публично оповестени търгове и конкурси.

Общината разполага със 31 свободни обекти или части от такива, които биха могли да бъдат отдавани под наем за стопанска дейност на територията на кметствата, съгласно приложения списък:

### **СПИСЪК**

**на свободните общински помещения, намиращи се на територията на Община Садово**

<b>№ по ред</b>	<b>Обект</b>	<b>Площ/м2</b>	<b>Местонахождение</b>
1	2	3	4

гр.Садово			
1.	Кабинети №1 №2 №5 №6 №7 №8 №9	19.52 кв.м 18.00 кв.м 25.65 кв.м 14.35 кв.м 15.14 кв.м 9.99 кв.м 9.99 кв.м	Сградата на поликлиниката–втори етаж построена в УПИХ–Поликлиника в кв.44
2.	Едно помещение за офис	9.00 кв.м	Бившата административна сграда на общината(стария съвет)I-ви етаж,източно изложение–УПИ I–Училище в кв.27
3.	Едно помещение със самостоятелен вход с полезна площ 50.00 кв., намиращо се на I-ви етаж от блок „В“ от четириетажна училищна сграда, построена в УПИ IV- Училище и детска градина в кв.13 по ПУП на гр. Садово.	50.00 кв.м.	УПИ IV- Училище и детска градина в кв.13 по ПУП на гр. Садово.
4.	Помещение за магазин с полезна площ 105.05 кв.м., изложение изток – север, намиращо се в източната част на I- ви етаж от сградата на жилищен комплекс , построен в УПИ III – жил. Комплекс и магазин в кв.27 по ПУП на гр. Садово	105.05 кв.м.	УПИ III- Жилищен комплекс и магазин в кв.27 по ПУП на гр. Садово
6.	Едно помещение с полезна площ 57.5 кв.м. от сграда – склад, построена в УПИ II- 50,стоп. Дейност в кв.1 по плана на Стопански двор гр. Садово.	57.5 кв.м.	УПИ II- 50,стоп. Дейност в кв.1 по плана на Стопански двор гр. Садово

7.	Едно помещение с полезна площ 48.00 кв.м. от сграда – склад, построена в УПИ II-50,стоп. Дейност в кв.1 по плана на Стопански двор гр. Садово.	48.00 кв.м.	УПИ II- 50,стоп. Дейност в кв.1 по плана на Стопански двор гр. Садово.
8.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на гр. Садово.		Землището на гр. Садово
9.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на гр. Садово.		Землището на гр. Садово
<b>с.Ахматово</b>			
1.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Ахматово.		Землището на с. Ахматово
2.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Ахматово.		Землището на с. Ахматово
<b>с.Милево</b>			
1.	Зала,кухненски бокс и WC- за кафе-аперитив	90.00кв.м	В сградата на Младежки дом–приземен етаж,УПИ–I–СНС, Младежки дом в кв.22 по ПУП на с Милево
2.	Тенис-зала и кафе	60.00кв.м.	В сградата на Младежки дом–приземен етаж,УПИ–I–СНС, Младежки дом в кв. 22 по ПУП на с. Милево
3.	Две помещения(досега ползвани от БТК)	87.00кв.м.	Сградата на старото кметство, построена в УПИXXI– стопанска дейност в кв.34 по ПУП на с. Милево

4.	УПИХVIII-Стоп.Дейност в кв.35,ведно с едноетажна масивна училищна сграда	2480кв.м.	За публично частно партньорство В кв. 35 по ПУП на с. Милево
5.	УПИХVII-Стоп.дейност в кв.35	1630кв.м.	В кв. 35 по ПУП на с. Милево
6.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на село Милево.		Землището на село Милево
7.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мери от землището на село		Землището на село Милево
<b>с. Чешнегирово</b>			
1.	Младежки клуб и кафе-аперитив	89кв.м	На приземния етаж в сградата на Читалищен дом,построена в УПИ I–Културен дом и общ.обслужващи дейности в кв. 62 по ПУП на с. Чешнегирово
2.	Помещение за млекопункт	22кв.м.	ВУПИХ–Магазин кв.90 по ПУП на с. Чешнегирово
3.	Помещения за сладкарница и празно място пред помещението	91кв.м. 50кв.м.	На I-ви етаж от сградата на Читалищен дом, построена в УПИ I–Културен дом и обществено обслужващи дейности в кв. 62 по ПУП на с. Чешнегирово
4.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на село Чешнегирово		Землището на село Чешнегирово
5.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Чешнегирово		Землището на село Чешнегирово
<b>с.Кочевево</b>			



1.	Помещение за млекопункт	13.50 кв.м.	Едноетажна масивна сграда построена в УПИ I- кметство, общ. организации, сладкарница в кв. 30 по ПУП на с. Кочево – изложение юг
2.	УПИ II в кв.20 по ПУП на с. Кочеве	378 кв.м.	УПИ II в кв.20 по ПУП на с. Кочеве
3.	УПИ III в кв.20 по ПУП на с. Кочеве	415 кв.м.	УПИ III в кв.20 по ПУП на с. Кочеве
4.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на село Кочеве		Землището на село Кочеве
5.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Кочеве		Землището на село Кочеве
<b>с.Селци</b>			
1.	Помещения, намиращи се в сградата на „Младежки дом“	Едно помещение с полезна площ от 50.00 кв.м. изложение юг-запад и едно помещение с полезна	УПИ VII – 170 стоп. дейност в кв. 21 по ПУП на с. Селци

2.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Селци		Землището на село Селци
3.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Селци		Землището на село Селци
<b>с.Болярци</b>			
1.	Свободни помещения за офиси	Помещение с полезна площ от 12.00 кв.м. Помещение с полезна площ от 12.00 кв.м.	На II- ри етаж от сградата на Младежки дом, построена в УПИ I- Младежки дом в кв. 33 по ПУП на с. Болярци
2.	Шивашки цех	Помещенията с полезна площ от 224 кв.м.	УПИ VХ – 2.1 – стоп. дейност в кв.1 – стоп. дейност в кв. 2 по плана на Стопански двор № 2 с. Болярци
3.	Поземлен имот № 116012 – нива	47.270 дка	Землището на село Болярци
4.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Болярци.		Землището на село Болярци
5.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Болярци		Землището на село Болярци

<b>с. Богданица</b>			
1.	Училищен стол ?	140.00 кв.м.	В УПИ I – училище, детска градина в кв.24
2.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Богданица.		Землището на село Богданица
3.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Богданица.		Землището на село Богданица
<b>с. Моминско</b>			
1.	Помещение за млекопункт	16.00 кв.м.	Част от сграда в кв. 9 в УПИ XIII-общ.обслужващи дейности по ПУП на с. Моминско
2.	Помещение за млекопункт	16.00 кв.м.	Част от сграда в кв. 9 в УПИ XIII-общ.обслужващи дейности по ПУП на с. Моминско
3.	Две помещения за лекарски кабинет	16 кв.м 16 кв.м	В сградата на Здравна служба, УПИ II-Здравен дом кв. 15
4	Помещение № 5, помещение № 6, помещение № 7, за кабинет по дентална - медицина.	35.15 кв.м.	Сградата на здравна служба построена в УПИ II- 120 – здравен дом в кв.15

5.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Моминско.		Землището на село Моминско
6.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Моминско		Землището на село Моминско
<b>с. Караджово</b>			
1.	Помещение за сладкарница и кафе – аперитив	77 кв.м.	На I –ви етаж в сградата на Читалищен дом в УПИ IX- Културен дом, сладкарница, кметства, поща, здравна служба, общ. организации в кв. 16 по ПУП на с. Караджово
2.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Караджово.		Землището на село Караджово
3.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Караджово		Землището на село Караджово
<b>с. Катунца</b>			
1.	Застроен УПИ II- Плувен басейн, ведно с едноетажна сграда- съблекалня	5060 кв.м. 66 кв.м.	УПИ II- Плувен басейн в кв. 3 по ПУП на с. Катунца

2.	Част от ПИ № 903, включен в УПИ I -903, градина в кв. 30	48.00 кв.м.	УПИ I -903, градина в кв. 30 по ПУП на с. Катуница
3.	Поземлен имот № 123004 в м- та „Отвѣд Реката”	22.000 дка	Поземлен имот № 123004 в м- та „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина
4.	Поземлен имот № 123006 в м- та „Отвѣд Реката”	2.027 дка	Поземлен имот № 123006 в м- та „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина
5.	Поземлен имот № 124004 в м- та „Отвѣд Реката”	21.375 дка	Поземлен имот № 124004 в м- та „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина
6.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Катуница.		Землището на село Катуница
8.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Катуница		Землището на село Катуница
<b>с. Поповица</b>			
1.	Две помещения със самостоятелен вход	40 кв.м.	На I –ви етаж в сградата на Читалищен дом, построена в УПИ III- Читалище в кв. 27 по ПУП на с. Поповица
2.	Три помещения от сградата на кметството, етаж II-ри двете с изложение юг, едното с изложение север	19.95 кв.м. 14.94 кв.м. 48.40 кв.м.	На II–ри етаж в сградата на кметството, построена в УПИ I- Кметство и аптека в кв. 41 по ПУП на с. Поповица

3	Празно място	24.00 кв.м	Празно място за поставяне на павилион по §17 от ЗУТ – отменения чл. 120 в УПИ II – магазин в кв. 27 по ПУП на село Поповица
4	Две помещения от първи етаж в сградата на основно училище „Христо Ботев” в с. Поповица	13.00 кв.м.	Две помещения построени на I- ви етаж построени в УПИ XXVII- НОУ „Христо Ботев” в кв. 41 по ПУП на с. Поповица.
5.	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село		Землището на село Поповица
6	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на		Землището на село Поповица

Трайна е тенденцията за липса на интерес към този вид обекти. Като основна причина може да се посочи лошото състояние на сградния фонд. Обектите, особено на териториите на кметствата, се нуждаят от основен ремонт; нямат строителна документация; сградите са строени преди десетилетия и не отговарят на съвременните санитарно-хигиенни изисквания. Там, където има оборудване и обзавеждане дори и годно за употреба, е морално остаряло.

Наблюдават се и редица случаи, при които наематели на търговски обекти на територията на кметствата подават заявления за прекратяване на договора преди изтичане на срока.

Друг вид обекти, към които се забелязва липса на интерес са свободните помещения за здравни дейности. Като причина може се приеме на първо място остарялото оборудване, както и голямата площ на здравните служби.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

1. Лошо състояние на част от обектите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
2. Наличие на обекти, към които липсва интерес за наемане и ползване;
3. Риск от намаляване на приходите от отдаване под наем поради отказ на наемателите ;
4. Недостиг на сгради за обществено-обслужващи и клубни дейности.
5. Проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения, ученически стол и др. (училището в с. Милево, стол в село Богданица)

## **Плюсове и възможности**

1. Оптимизиране процеса на управление;
2. Мерки за стимулиране интереса на гражданите;
3. Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
4. Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**

1. Да се предвидят в решенията на Общински съвет за управление, възможности за стимулиране интереса на гражданите към обектите;
2. Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на обектите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане;
3. Кандидатстване по програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
4. Да се завърши проучване за подходящи терени за изграждане на сгради;
5. Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел разпореждане;
6. Да се предприемат мерки за енергийно саниране сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища, здравни заведения и други.

## **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. на Община Садово са възстановени 12 175,551 дка земеделски земи, от които 8 353,3125 дка публична общинска собственост и 3 822,236 дка - частна общинска собственост (без полски пътища, канали, и др.). Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Садово тази земя е в размер на 902,725 дка. Възстановени гори в селищата: Ахматово, Богданица, Чешнегирово и др. - 2 650,500 дка. За оземляване на безимотни и малоимотни граждани в селата Караджово, Моминско и Селци са предоставени 151,600 дка.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва: пасища, мери, пътища, други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

След промените в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), собствеността на общините върху пасищата е публична и не може да се обявява за частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост, освен в предвидените от закона случаи. По този начин се предостави възможността те да се ползват основно от земеделските стопани – животновъди.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем (от Общинска служба „Земеделие” Садово са ни предадени документи- протоколи за селата Богданица, Болярци, Караджово, Поповица, Чешнегирова), за като за част от тях са съставени Актове за общинска собственост (АОС).

При огледи на имотите, представляващи земеделски земи, се утвърждава факта, че не винаги начина на трайно ползване на имотите, отразен в Агенция по Геодезия, Картография и Кадастър – гр. Пловдив, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост за земеделските имоти е предшествано от действия по:

1. Получаване на решение за възстановена собственост, изготвяне на скица от Агенция по Геодезия, Картография и Кадастър – гр. Пловдив;

2. Данъчна оценка.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които представляват интерес за наемане. Има сключени – 180 броя договори за наем за една стопанска година .

Общината разполага с имоти над 10 дка от общинския поземлен фонд разпокъсани и в различни землища, които представляват голям интерес за наемателите, като след решение на Общински съвет – Садово, след обявен и проведен търг, има сключени 21 броя договори за наем за пет стопански години – като за стопанска година се приема от 01.10 - на текущата година до 30.09 - на следващата година.

След Решение на Общински съвет и проведена процедура по чл. 37 от ЗСПЗЗ за разпределение на пасища, са сключени договори за наем за период от 5 до 10 стопански години в гр. Садово, село Богданица, село Болярци, Богданица, село Катунница, село Караджово, село Кочево, село Милево и село Чешнегирова. Общ брой договори - 78.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Садово не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 200 лв. и 250 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост, без правно основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни:

1. Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;



2. Недостатъчен потенциал за управление и контрол;
3. Малки приходи от наеми;
4. Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
5. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;

Плюсове и възможности:

1. Актуване на нови имоти;
2. 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 настоящата стратегия:

1. Да се повиши административния капацитет на Общината за управление на земеделските земи чрез създаване на специализирани звена

### **НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от Община Садово на следните видове имот:

1. Жилищни имоти- социални жилища;
2. Поради липса на общински жилищни имоти за социални жилища е необходимо общински съвет да определи свободни общински незастроени терени за учредяване право на строеж за социални жилища по реда на ЗОС.

Общината ще придобие новите имоти чрез: Ново строителство.

- **ЖИЛИЩЕН ФОНД**

- **ОБЩИНА САДОВО НЕ ПРИТЕЖАВА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

### **III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или

разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

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.

Анализа на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса 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 основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

**Настоящата стратегия обхваща периода на мандат 2019 - 2023 година. Тя е приета на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и Решение № 29 , взето с Протокол № 5 от заседание на Общински съвет – Садово, проведено на 31.01.2020 година.**