

ОБЩИНА СЛИВЕН
СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СЛИВЕН
до 2024-2027г.

I.Общи положения

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Сливен до 2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Тя е резултат от прегледа на изпълнението на предходната Стратегия до 2023г. и прегледа на социално-икономическите фактори, определящи проблемите и насоките за развитие на Община Сливен чрез общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

Изведени са 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, извършена е оценка на нуждата на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията представлява основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост при отчитане на настъпилите промени и необходимостта от очертаване на нови приоритети на развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми и проекти с цел ефективно и рационално управление на общинската собственост. Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление и нейното ефективно управление е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, привличане на инвеститори, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на голямата част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще изключат възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем. Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработване на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление,

както и при кандидатстването пред различни финансови институции и по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост.

II. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- законосъобразност- Действията на органите на местната власт, в т.ч. Общински съвет, Кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници са изцяло подчинени на законовите си правомощия, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

- приоритет 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;

- целесъобразност- при упражняване на правомощията си Общински съвет Сливен, Кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници вземат решения насочени към повишаване ефикасността и ефективността при придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост, както и при спазване на закона и при установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети;

- публичност и прозрачност- при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- състезателност при управлението и разпореждането- извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС. Изключение от този принцип са случаите, изрично указани в закон;

- отчетност- чрез поддържането на актуални публични регистри на обществеността се предоставя информация за общинската собственост и резултатите от нейното управление. На общинския съвет ежегодно се предоставят отчети, съобразно изискванията на Закона за общинската собственост;

- вътрешен контрол- осъществява се чрез ежегодни проверки от отдел „Вътрешен одит“ на различни аспекти от дейността по управление и разпореждане с общинска собственост, вътрешни правила за документооборота, контрол за съдържание и законосъобразност при съгласуването на документите, контрол за изпълнение на решенията на общинския съвет и контрол върху сроковете за изпълнение на административните преписки, образувани по заявления, жалби, сигнали и др.

III. Основни цели на стратегията:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на по-добри условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;

- опазване и подобряване на екологичната среда;

- ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, оптимално използване на наличните ресурси, в т.ч. пълно идентифициране на обема общинска собственост- имоти в урбанизирани територии, общински поземлен и горски фонд;

- оптимизиране на разходите и повишаване на приходите от стопанисване на общинската собственост;

IV. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Сливен към м. декември 2023 г. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.

1. Нормативна основа на общинската собственост

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

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост (ЗОС), в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Законът за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция държавна и общинска собственост. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложих се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бяха положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране общинската собственост продължава и до днес.

Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Такива специални закони са:

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
 - Закон за кадастъра и имотния регистър;
 - Закон за пътищата;
 - Закон за водите;
 - Закон за горите;
 - Закон за подземните богатства;
 - Закон за енергетиката;
 - Закон за народните читалища;
 - Закон за етажната собственост;
 - Закон за физическото възпитание и спорта;
- и др.

Общински съвет - Сливен е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, Наредба за базисните пазарни цени на общинските жилища и базисните наемни цени на нежилищните недвижими имоти, Наредба за рекламната дейност на територията на Община Сливен, Наредба за реда при поставяне на временни преместваеми съоръжения за търговия съгласно чл.56 от Закона за устройство на територията, Наредба за управление и разпореждане със земеделски земи от Общинския поземлен фонд и водни ресурси, Наредба за общинските жилища и наемните цени в общинските жилища. Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи на Общинския съвет.

2. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение, определени от общинския съвет.
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителната и инженерно-защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на община Сливен включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в община Сливен се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден главен регистър за публичната общинска собственост (ПОС) и главен регистър за частната общинска собственост (ЧОС), както и публичен електронен ”Регистър на общинската собственост”.

От влизане в сила на Закона за общинската собственост (21.05.1996г.) до настоящия момент са съставени 10 614 акта за собственост на общински имоти. От тях 4758 акта са за имоти в гр. Сливен, а 5856 - за останалите населени места в общината. С част от тях са извършени разпоредителни сделки и съответно имотите са отписани от актовете книги- общинска собственост. За периода 2020-2023г. отписани, след извършени разпоредителни действия, са 395 бр. актове. Процесът на преактуване, който започна през 2011 г при влизане в сила на изменението в чл.59 от ЗОС, съгласно което при влязла в сила кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените, продължава и до момента.

Разпределението им по видове и местоположение са дадени по-долу в таблици №1 и №2.

Таблица №1

№	Вид на имота	Брой актове в гр.Сливен	Брой актове села
1.	Незастроени имоти в регулация	1305	727
2.	Кметства	4	42
3.	Детски градини и ясли	27	20
4.	Училища	17	32
5.	Здравни заведения	4	11
6.	Музеи	4	-
7.	Читалища	9	33
8.	Сгради с културно предназначения	6	-
9.	Спортни имоти	22	12
10.	Стопански сгради	4	16
11.	Автогари	1	-
12.	Автоспирки	-	21
13.	Гаражи	15	4
14.	Клубове	6	6
15.	Обществени тоалетни	2	3
17.	Жилища	117	15
18.	Офиси	23	-
19.	Детска млечна кухня	5	-
20.	Други	103	45
21.	Гробищни паркове в регулация	5	1
22.	Гробищни паркове извън регулация	1	49
23.	Земеделски земи	324	2135
24.	Гори	-	165
25.	Пасища, мери	-	181
26.	Микроязовири, водоеми	-	27
27.	Сметище	-	4
28.	Кариери	-	2
29.	Домове за социални услуги	10	-

30.	<u>Общностен център</u>	2	-
31.	<u>Летище и 53 бр. сгради</u>	9	-
32.	<u>Слив. мин. бани - баня</u>	1	-
33.	<u>Бивш военен терен със сгради</u>	6	-
34.	<u>Сграда с офиси</u>	1	-

Обобщени данни за имоти - публична общинска собственост

Таблица №2

№	Вид на имота	Гр.Сливен	Села	Общ брой
1.	Административни сгради	4	42	46
2.	Училища	17	32	49
3.	Детски градини, детски ясли	27	19	46
4.	Детски млечни кухни	5	-	5
5.	Музеи	4	-	4
6.	Галерии, изложбени зали	2	-	2
7.	Читалищни сгради, млад.дом	9	33	42
8.	Клубове, културни домове	9	-	9
9.	Библиотеки	1	-	1
10.	Спортни комплекси	19	12	31
11.	Поликлиники, здр.служби	3	11	14
12.	Автогари, автоспирки	1	21	22
13.	Обществени тоалетни	2	3	5
14.	Микроязовири, водоеми	-	27	27
15.	Други	103	5	108
16.	Гробищни паркове в регулация	5	1	6
17.	Гробищни паркове извън регулация	1	49	50

2.1. Незастроени терени

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и сервитути. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Рискове и слаби страни

- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- забавяне процеса на актуване поради несъответствия между регулационния план и кадастралната карта;

Плюсове и възможности

- оптимизиране на процеса на управление;

- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;

Политики и задачи:

- продължаване процеса по отнемане на нереализираното право на строеж в общински имоти;
- да се търси съдействие от Държавата за предоставяне на имоти, важни за устойчивото развитие на Община Сливен;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал

2.2. Застроени нежилищни имоти

Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в недобро състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради от закрити училища по селата. Поддръжката, ремонта и охраната на сградите, които не се използват ефективно, представлява сериозен финансов проблем. Като последици от лошото им стопанисване, амортизациите се увеличават и те се рушат, което води до намаляването на пазарната им цена.

Към 31.12.2023 г. по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Сливен са отдадени под наем следните обекти:

№	Вид обект	Гр.Сливен	села
1.	Офиси на политически партии	3	0
2.	Пощенски клонове	2	2
3.	Други нежилищни обекти (за търговия, фризьорски салони, офиси, склад и др.)	42	27
4.	Лекарски кабинети	4	16
5.	Зъболекарски кабинети	2	4
6.	Терени за разполагане на кафе-автомати в училищни сгради	3	0
7.	Терени за разполагане на кафе-автомати	9	1
8.	Терени за разполагане на реклами	21	0
9.	Терени за разполагане на преместваеми обекти (търговия, офис, периодичен печат, фризьорски салон и др.)	44	3

Годишните приходи от наеми са както следва:

Наеми от сгради- 185 605 лв.без ДДС

Наеми от терени- 66 482 лв.без ДДС

Наеми от реклами- 43 330 лв.без ДДС

За последните 4 години за дължими суми от наеми са заведени 41 броя дела на обща стойност 235 510 лева.

Към момента има и действащи 7 броя концесионни договори на обща стойност 112 372 лв. без ДДС годишно.

Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинският бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има в гр.Сливен и то основно в централната градска част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост. В останалата част на гр.Сливен обектите за отдаване под наем са от павилионен тип, в много лошо състояние и след изградените нови модерни магазини и заведения, вече има свободни обекти, за които на провежданите регулярно търгове не се явяват кандидати. В населените места на общината има предостатъчна по обем общинска недвижима собственост за отдаване под наем, но интереса е слаб.

През последните 4 години са изготвени технически паспорти на 28 бр. сгради-общинска собственост, като от тях 4 бр. са по селата.

Извършени са ремонти на следните сгради: ДГ "Зорница", ДГ "Мак", ДГ "Детство", ДГ "Папазян", НУ „Хаджи Димитър“ и изграждане на „Център за обществена подкрепа“ и „Дневен център за подкрепа на деца и/или младежи с тежки множествени увреждания и техните семейства“, на Регионална библиотека „Сава Доброплодни“ – Сливен и ремонт в интериора и екстериора на сградата на ППМГ "Добри Чинтулов". В процес са ремонтите на Държавна сукнена фабрика/Затворът, на къща-музей на Хаджи Димитър, къща-музей на Добри Чинтулов и къща-музей на Сливенския бит.

През периода с европейски средства са изградени и пет броя сгради, а именно: Център за временно настаняване на бездомни лица и Кризисен център за жертви на домашно насилие, Център за грижа за лица с психични разстройства; Център за грижа за лица с умствена изостаналост и Защитено жилище за лица с умствена изостаналост.

Рискове и слаби страни

- недобро състояние на сградите, които не се експлоатират и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради (особено по селата) към които липсва интерес за наемане.
- проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи, административни и търговски дейности;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства по еврофондове и други финансови средства за подобряване състоянието на имотите;
- пазарна реализация на нежилищни имоти.

Политики и задачи

-да се преобразуват от публична в частна общинска собственост сградите, загубили публичният си характер, с цел дългосрочно отдаване под наем, ползване или приватизация;

- да продължат да се обследват сградите, публична и частна общинска собственост и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

-продължаване на тенденцията на изготвяне на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;

- продължаване работата по енергийното саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини, училища, спортни комплекси, социални комплекси, читалища, музеи, здравни заведения, сгради на културата;

2.3. Жилищни имоти.

Към към 03.01.2024г. общинският жилищен фонд е разпределен по видове, както следва:

Фонд „Настаняване под наем“ - 181 броя
 Фонд „Резервен“ - 17 броя
 Фонд „Ведомствен“ - 56 броя
 Фонд „Предназначени за продажба“ - 184 броя

През 2023г. са извършени разпоредителни сделки с 14 броя жилища, от които 8 броя са на разсрочено плащане.

Жилищния фонд на Община Сливен, разпределен по видове, е както следва:

Апартаменти:

Жилищни квартали	Бокс (бр.)	Едностаини (бр.)	Двустаини (бр.)	Тристаини (бр.)	Общ брой
„Българка“	16	4	24	6	50
„С.камъни“	16	12	46	8	82
„Дружба“	1	41	97	22	161
„Младост“	7	9	0	0	16
„Д.Груев“	16	14	9	1	40
„К.Фичето“	0	9	11	6	26
„Клуцохор“	0	1	4	6	11
„Република“	0	7	4	0	11
Кермен	0	5	4	0	9
ЦГЧ	3	5	6	3	17
общо	59	107	205	52	423

Къщи:

Жилищни квартали	брой
„Д.Груев“	1
„Клуцохор“	4
„Комлука“	4
„Център“	5
„Ново село“	3
с.Блатец	1
с. Тополчане	1
общо	18

Годишните приходи от наеми са 258 394 лв без ДДС.

Община Сливен не разполага с достатъчно жилища за удовлетворяване на всички нуждаещи се. Жилищният фонд е стар и амортизиран. По-голямата част от общинските жилища са на последни и партерни етажи в едропанелни блокове, с течове

от фугите и покривните пространства, с мухъл по северни и западни фасади. По процедура за устойчиво енергийно обновяване на жилищен сграден фонд - Етап I успяхме да санираме значителен брой апартаменти, в 22 броя жилищни блокове, разположени в кварталите Българка, Сини камъни, Дружба и Клуцохор.

През 2023 се извърши основен ремонт на 4 бр. жилища, с включено оборудване на кухни и бани /предназначени за резервни/. Предстои ремонтирането на още 10 бр. Проблем създава и факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост - частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. Къщите, в които са настанени наематели, почти изцяло са строени в началото на миналия век, като голяма част от тях не са елемент на застроителния план и нямат траен градоустройствен статут. Наложително е да се предприемат действия по събарянето на амортизираните и опасни жилищни сгради, но поради липса на алтернатива, действията на общината в тази насока са изключително предпазливи.

Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за обитаване на общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейното положение на наемателите, както и на подалите молби за настаняване. През последните години малък процент от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите, но остава проблемът със задълженията към ВиК Сливен. Натрупаните задължения на наемателите към 31.12.2023 г. са 470 444.97 лв. За последните четири години са издадени 11 бр. заповеди за прекратяване на наемните отношения и 4 броя заповеди за изземване на жилищата от некоректните наематели. Доброволно са освободени 79 броя жилища.

Общия брой настанени са както следва:

през 2020 г – 23

през 2021 г – 24

през 2022 г – 20

през 2023 г – 24

Съгласно регистъра, който се поддържа в Община Сливен, броят на картотекираните граждани, които чакат да бъдат настанени в общински жилища е 83 бр.

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности

- създадена е пълна прозрачност при управление на жилищния фонд;
- актуализирана е картотеката на нуждаещите се граждани;
- възможност за увеличаване на общинския жилищен фонд чрез учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените нови обекти.

Политики и задачи

- да се извърши финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на жилищата;

- да продължи енергийното обследване и саниране на жилищния фонд;
- да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените.

2.4. Земеделски земи и водни обекти.

Община Сливен разполага с голяма по обем общинска земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по- голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способи на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, аренда, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия) общинската земеделската земя могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Сливен не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Наличните земеделски земи по землища

№	Землище	ОПФ	чл.19 /стопанисвани от Общината/
1	Сливен	2170	2932
2	Биково	1688,192	2546
3	Бинкос	1362,951	650
4	Блатец	614,932	372
5	Божевци	-	4194
6	Бозаджии	326,541	389
7	Бяла	26,409	8199
8	Въглен	-	498
9	Гавраилово	-	631
10	Гергевец	161,096	96
11	Глуфишево	2,250	2936
12	Глушник	102,062	366
13	Голямо Чочовени	440,031	978
14	Г.Александрово	207,561	1938
15	Драгоданово	35,683	569
16	Жельо войвода	31,295	3532
17	Зайчари	-	2678
18	Изгрев	-	2641
19	Ичера	20,559	7621
20	Злати войвода	-	7363
21	Калояново	102,263	1396
22	Камен	826,054	4176
23	Кермен	150,101	4743
24	Ковачите	29,00	1010

25	Крушаре	1393,201	244
26	Малко Чочовени	1467,567	206
27	Мечкарево	24,00	397
28	Младово	565,058	3934
29	Николаево	202,590	1949
30	Новачево	-	1254
31	Панаретовци	243,976	10
32	Раково	5377,475	690
33	Градско	-	1667
34	Самуилово	847,488	167
35	Селиминово	1175,272	882
36	Скобелево	32,377	706
37	Сотиря	-	1339
38	Средорек	-	746
39	Стара река	43,961	4022
40	Старо село	49,404	745
41	Струпец	13,016	1690
42	Тополчане	102,511	1559
43	Трапоклово	18,642	1509
44	Чинтулово	120,335	199
45	Чокоба	879,998	809

Публичната общинска собственост включва:

- Пасища и мери от ОПФ
- Полски пътища
- Местни, ведомствени и четвъртокласни пътища
- Други площи (гrobiща, сметища и др.)

Съгласно действащата нормативна уредба, пасищата и мерите от ОПФ се предоставят ежегодно на земеделски производители или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни по изрично установена в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи процедура. Отдадените под наем пасища, мери и ливади са с обща площ 3 165,975 дка и обща наемна цена 42 846,30 лв.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда, но в последно време се проявява интерес за закупуването им с цел комасация. Земеделската земя от ОПФ - частна общинска собственост се отдава под наем чрез търг или аренда при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. След проведени търгове през 2023г. за отдаване под наем са сключени едногодишни договори за земеделски земи на обща площ 5 857,349 дка при наемна цена 87 041 лева. Действащите договори за отдаване под аренда са за 1430 дка земеделски земи с обща годишна арендна вноска 29 605,32 лв.

Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Сливен. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С

влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в Община Сливен, дори и за вече актуваните земеделски земи следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР. С последните промени в Закона за опазване на земеделските земи /в сила от 01.01.2016 г./, върху земите по чл.19 е наложен петгодишен мораториум, който забранява разпоредителните сделки с тези имоти.

Актувани са и следните водни обекти:

№	Населено място	Вид на имота	площ
1.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.11.201	134,283 дка
2.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.23.124	4, 325 дка
3.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.23.125	32, 590 дка
4.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.19.120	13, 471 дка
5.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.22.104	203,014 дка
6.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.31.48	72, 376 дка
7.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.22.127	41,227 дка
8.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.11.199	11,170 дка
9.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.10.14	4,612 дка
10.	с.Мечкарево	Езеро, ПИ 47980.10.200	8,850 дка
11.	с. Драгоданово	Рибарник представляващ имот №000010 по плана за земеразделяне	24.207 дка
12.	с. Драгоданово	Рибарник представляващ имот №000256 по плана за земеразделяне	18.222 дка
13.	с.Блатец	Рибарник, представляващ имот №000169 по плана за земеразделяне	46.421 дка
14.	с.Блатец	Водоем, представляващ имот №000413 по плана за земеразделяне	2,184 дка
15.	с.Блатец	Водоем, представляващ имот №000166 по плана за земеразделяне	3,810 дка
16.	с.Желю войвода	Рибарник представляващ имот №000374 по плана за земеразделяне	32.034 дка
17.	с.Младово	Рибарник, представляващ имот №102002 по плана за земеразделяне	44.042 дка
18.	с.Младово	Рибарник, представляващ имот №93002 по плана за земеразделяне	70,000 дка
19.	с.Младово	Водоем,представляващ кад.единица № 149 по плана за земеразделяне	0,570 дка
20.	с.Младово	Водоем,представляващ кад.единица № 79 по плана за земеразделяне	0,556 дка
21.	с.Горно Александрово	Рибарник представляващ имот №000523 по плана за	31.867 дка

		земеразделяне	
22.	с. Николаево	Язовир, представляващ имот №000357 по плана за земеразделяне	11,028 дка
23.	с.Глуфишево	Част от язовир представляващ имот №000314 по плана за земеразделяне	4,187 дка
24.	с.Гавраилово	Водоем, представляващ имот №000520 по плана за земеразделяне	21,147 дка
25.	с.Гавраилово	Водоем, представляващ имот №000521 по плана за земеразделяне	17,562 дка
26.	с.Гавраилово	Язовир, представляващ имот №000007 по плана за земеразделяне	41,812 дка
27.	с.Скобелево	Язовир, представляващ имот №000681 по плана за земеразделяне	106,167 дка
28.	Гр.Сливен	поземлен имот с идентификатор 67338.303.1076	15, 131 дка
29.	с.Старо село	Язовир, представляващ имот № 69081.43.209 по кад.карта	49,507 дка
30.	с.Старо село	Язовир, представляващ имот № 69081.43.182 по кад.карта	22,398 дка
31.	с.Чокоба	Водоем, представляващ имот 81534.17.65 по кадастралната карта	28,570 дка
32.	с.Панаретовци	Езеро, представляващо имот № 003010 по плана за земеразделяне	99,840 дка

Към настоящия момент за срок от 10 години под наем са отдадени 3 броя язовири, а именно язовир „Скобелево“, „Капаклий“ и язовир „Чокоба“ с обща годишна наемна цена 7 469 лв с ДДС.

На основание чл.138в, ал.1 от Закона за водите с договор от 15.01.2024г. за срок от 3 години е възложено на Напоителни системи ЕАД клон Сливен експлоатацията на язовирните стени на язовирите в Николаево, Гавраилово и в м.Карандила.

С договори за дарение от 31.07.2020г. и 06.12.2021г. на основание чл.19б, ал.2 от Закона за водите е прехвърлена собствеността на държавата на следните язовири:

- Язовир Скобелево, представляващ имот № 66812.21.430 с площ 40,185 дка;
- Язовир Горно Александрово, представляващ имот № 16688.132.5 с площ 20.216 дка;
- Язовир Биково, представляващ имот № 04039.53.110 с площ 37.585 дка;
- Язовир Глуфишево, представляващ имоти №15206.46.314 с площ 4.187 дка и №1534.33.64 с площ 1.249 дка;
- Язовир Злати войвода 1, представляващ ПИ 30990.53.153 с площ 16.519 дка
- Язовир Злати войвода 2, представляващ ПИ 30990.51.303 с площ 36.604 дка
- Язовир Злати войвода 3, представляващ ПИ 30990.50.92 с площ 14.219 дка
- Язовир Злати войвода 4, представляващ ПИ 30990.50.83 с площ 9.997 дка

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- пазарна реализация на земеделски имоти и отдаване на водни обекти на концесия;

Политики и задачи

- да се подготви и реализира програма за пълна идентификация на собствеността
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал
- да се повиши административния капацитет на община Сливен за управление на земеделските земи;

2.5.Гори и земи в горски фонд

Общинските горски територии собственост на Община Сливен са приблизително 99 890дка., като в тях са включени и гори върху земеделски земи. Най-компактни са горите в района на землищата Раково, Стара река и Блатец.

Горите попадат в тракийска горско растителна област, долен равнинно-хълмист и хълмисто-предпланински пояс на дъбовите гори и среден планински пояс на горите от бук и иглолистни. Почвите са алувиални ненаситени; канелени горски обикновени; кафяви горски наситени и ненаситени; сиви горски; рендзина обикновена.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – бук, цер, благуна, габър, зимен дъб, космат дъб, келяв габър, акация, летен дъб, мъждрян, явор, трепетлика, бряст, върба, орех, клен, глог, шипка, дрян и др.

- иглолистни - черен бор, бял бор, смърч и др.

За голяма част от горските територии са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно Закона за горите е необходимо да бъдат изработвани горскостопански планове и програми за видовете горска собственост. Община Сливен разполага с изготвен Горскостопански план за собствените си горски територии с обхват на действие до 2032 г., който предстои да бъде утвърден.

Основните дейности по управление на горските територии собственост на Община Сливен се осъществяват от ОП „Земеделие, гори и водни ресурси“. Със създаването му са елиминирани голяма част от рисковете и слабите страни при управлението на горски територии общинска собственост. Наличен е необходимият

административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на Общинските горски територии.

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Политики и задачи

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;
- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд в съответствие с влезлите в сила кадастрални карти по землища, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Сливен за ефективно управление и стопанисване на общинския горски фонд.

V. Нуждата на общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване

Община Сливен се нуждае от терени за изграждане на инфраструктурни обекти, разширение на гробищните паркове.

Способите за придобиване са чрез предоставяне от Държавата на имоти, важни за устойчивото развитие на Общината, а за терените – покупка или замяна.

VI. Заключение

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане 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.

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.

Анализът 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.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието ѝ.