

# **СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СЛИВЕН до 2024 ГОДИНА**

*Приета с Решение № 63/31.01.2020 год.*

***„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС  
НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ”***

**чл.140 от Конституцията на Република България**

## **Въведение**

Ефективното управление на общинската собственост 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.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Сливен до 2024 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеобхватен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. 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.

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, като основа за разработване и на годишните програми за управление, приватизация и разпореждане с имотите, за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината. Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават 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 интереси 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.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваша общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, поддръжка на гробищни паркове и обредни зали, техническата инфраструктура, са изяснени в Плана за развитие на Община Сливен 2014-2020 година и не се предмет на настоящата разработка. Тя не третира и управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината, включени в състава на общинските търговски дружества.

#### **Основни цели на стратегията:**

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисване на общинската собственост;

#### **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**- 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.

## **Раздел I. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Сливен към м. декември 2019 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 преминават 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 на 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. Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти.

От влизане в сила на Закона за общинската собственост (21.05.1996г.) до настоящия момент са съставени **9655** акта за собственост на общински имоти. От тях **4057** акта са за имоти в гр. Сливен, а **5598** - за останалите населени места в общината. С част от тях са извършени разпоредителни сделки и съответно имотите са отписани от актовете книги- общинска собственост. 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	-	35
27.	Сметище	-	4
28.	Кариери	-	2
29.	Домове за социални услуги	6	-
30.	Общностен център	2	-
31.	Летище и 53 бр.сгради	9	-
32.	Слив.мин бани-баня	1	-
33.	Бивш военен терен със сгради	1	-
34.	Сграда с офиси	1	-

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.

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	-	35	35
15.	Други	103	5	108
16.	Гробищни паркове в регулация	5	1	6
17.	Гробищни паркове извън регулация	1	49	50

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.

Следва да се имат предвид и задълженията на общината по обследване и саниране на нейния сграден фонд, което се налага от Закона за енергийната

ефективност, като средства за финансиране на такива дейности е необходимо да продължат да се търсят от съответните оперативни програми.

### **Рискове и слаби страни**

- 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, като част от сгради и терени;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи, административни и търговски дейности.

### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране на процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез продажба, право на строеж или замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- осигуряване на средства чрез пазарна продажба на имоти.

### **Политики и задачи:**

- да се обследват сградите, публична и частна общинска собственост и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за приватизация или разпореждане с цел осигуряване на необходимите средства за осъществяване на общинските политики и дейности;
- осъществяване на приватизация, продажби, учредяване право на строеж или замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се продължи работата по енергийното саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.
- осигуряване на допълнителен важен финансов ресурс, необходим за финансиране на приоритетните дейности и проекти на общината чрез приватизация и продажба при конкурентни пазарни условия на неоперативни имоти (които не се използват или не представляват инвестиционен, социален, административен или друг приоритет за общината). В условията на ограничени и недостатъчни източници на общински приходи и ограничена инвестиционна активност, пазарната реализация на

неоперативни имоти ще има положителен стопански и социален ефект. От една страна това ще доведе до осигуряване на допълнителни финансови приходи и подпомагане на финансовата стабилност на общината, а от друга страна до привличане на инвеститорски интерес и реализация на инвестиционни проекти на територията на общината, които биха осигурили трудова заетост и повишена икономическа активност на територията на общината.

## 2.1. Жилищни имоти.

Към настоящият момент общинският жилищен фонд е разпределен по видове с Решение №1417/31.01.2019 г. на Общински Съвет Сливен, както следва:

Фонд „Настаняване под наем“ - 205 броя  
 Фонд „Резервен“ - 21 броя  
 Фонд „Ведомствен“ - 57 броя  
 Фонд „Предназначени за продажба“ - 240 броя

През 2019 г. са извършени разпоредителни сделки с 30 броя жилища, от които 16 броя са на разрочено плащане.

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

### Апартаменти:

Жилищни квартали	Бокс (бр.)	Едностаинни (бр.)	Двустаинни (бр.)	Тристаинни (бр.)	Общ брой
„Българка“	17	6	24	8	55
„С.камъни“	16	12	55	10	93
„Дружба“	1	43	107	22	173
„Младост“	7	9	0	0	16
„Д.Груев“	17	15	11	1	44
„К.Фичето“	0	12	12	5	29
„Клуцохор“	0	1	3	4	8
„Република“	0	9	4	0	13
Кермен	0	5	4	0	9
ЦГЧ	4	5	6	5	20
<b>общо</b>	<b>62</b>	<b>117</b>	<b>226</b>	<b>55</b>	<b>460</b>

### Къщи:

Жилищни квартали	брой
„Д.Груев“	1
„Клуцохор“	5
„Комлука“	4
„Център“	7
„Ново село“	3
с.Блатец	1
<b>общо</b>	<b>21</b>

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. Поради неосигурени средства от много години не е извършвано саниране по тези сгради. Една малка част от апартаментите успяхме да обновим през последните две години по Националната програма за енергийна ефективност. 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. От друга страна съвсем малък е относителния дял от събраните наеми, насочен за извършване на основни и текущи ремонти по жилищата. Натрупаните задължения на наемателите към 31.12.2019г. са 84 239лв. За последните четири години са издадени 26 бр. заповеди за прекратяване на наемните отношения и 13 броя заповеди за изземване на жилищата от некоректните наематели. Доброволно са освободени 93 броя жилища.

Общия брой настанени са както следва:

през 2016 г – 13

през 2017 г – 48

през 2018 г – 63

през 2019 г – 72

Съгласно регистъра, който се поддържа в Община Сливен, броят на картотекираните граждани, които чакат да бъдат настанени в общински жилища е **87** бр.

С решение № 1214/19.08.2018 г. на ОбС-Сливен е променена наемната цена на кв.м. застроена площ, съобразно местоположението и годината на построяване на жилищата, както следва:

- *Основна наемна цена:*

а/ в гр.Сливен:

- първа зона – 0.72 лв. на кв.м.

- втора и трета зона – 0.60 лв. на кв.м.

б/ в гр.Кермен – 0.36 лв. на кв.м.

- *основна наемна цена за жилища построени след 01.01.2001 година:*

в гр.Сливен:

- първа зона – 1.80 лв. на кв.м.

- втора и трета зона – 1.44 лв. на кв.м.



Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

### **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;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване съгласно Наредбата на ОбС – Сливен;
- риск от грешни решения за разпореждане.

### **Плюсове и възможности**

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди
- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- 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;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища чрез явен търг. Освен допълнителни приходи, подобни продажби ще доведат до спестяване на средства за поддръжката на тези жилища и ще стимулират новите собственици да инвестират в такава поддръжка;
- да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените.

## **2.2. Нежилищни имоти**

Към 01.12.2019 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:

<b>№</b>	<b>Вид обект</b>	<b>Гр. Сливен</b>	<b>села</b>
1.	Пенсионерски клубове	18	5
2.	Клубове на политически партии	4	1
3.	Пощенски клонове	3	1
4.	Други нежилищни обекти	83	30
5.	Лекарски кабинети	8	23
6.	Зъболекарски кабинети	7	7
7.	Кафе-автомати в училищни сгради	9	-
8.	Терени за реклами	19	-

Годишните приходи от наеми са както следва:

*Наеми от сгради*- 232 009 лв.

*Наеми от терени*- 52 320 лв.

*Наеми от реклами*- 31 300 лв.

За последните 4 години за дължими суми от наеми са заведени 15 броя дела на обща стойност 96 170 лева.

Към момента има и действащи 6 броя концесионни договори на обща стойност 110 372 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.

Приходите от отдадените под наем лекарски и зъболекарски кабинети, разположени в бившите селски здравни служби, са нищожно малки и за общината ще бъде целесъобразно и ефективно да бъдат приватизирани в съответствие с последните изменения в Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

### **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.

### **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 продължи енергийното обследване и саниране на сградния фонд;
- при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост или по Закона за приватизацията и следприватизационния контрол за продажба на общинските имоти в тези населени места.

### 2.3. 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 способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, аренда, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем) общинската земеделската земя могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

№	Населено място	Площ (дка)
1.	Сливен	5261,787
2.	Биково	2876,192
3.	Бинкос	1515,951
4.	Блатец	968,902
5.	Божевци	3616,306
6.	Бозаджии	589,541
7.	Бяла	7385,409
8.	Въглен	498
9.	Гавраилово	631,701
10.	Гергевец	257,096
11.	Глуфишево	2967,25
12.	Глушник	456,062
13.	Г.Чочовени	1698,031
14.	Г.Александрово	2155,561
15.	Градско	1094
16.	Драгоданово	599,683
17.	Ж.Войвода	123,299
18.	Зайчари	2766
19.	Изгрев	2172
20.	Ичера	7641,559
21.	Зл.войвода	4207,248
22.	Калояново	1271,945
23.	Камен	5052,054
24.	Кермен	4362,855
25.	Ковачите	780,35
26.	Крушаре	1698,201
27.	М.Чочовени	1575,567
28.	Мечкарево	603,497
29.	Младово	4477,058
30.	Николаево	1655,59
31.	Новачево	240
32.	Панаретовци	243,976
33.	Раково	6340,475
34.	Речица	130
35.	Самуилово	982,568
35.	Селиминово	1630,272
36.	Скобелево	557,377

37.	Сотиря	1176,229
38.	Средорек	738
39.	Ст.река	4018,961
40.	Ст.село	1329,404
41.	Струпец	1639,06
42.	Тополчане	1711,511
43.	Трапоклово	1538,642
44.	Чокоба	1727,998
45.	Чинтулово	363,646

**Земеделска земя, според начина на трайно ползване, съгласно КВС :**

№	Землище	Начин на трайно ползване				общо
		Пасища, мери, ливади	ниви	Овощни градини, лозя полски култури	други*	
1.	Сливен	583,996	1587,93	2,500	-	2174,426
2.	Биково	74,445	10,477	-	1603,27	1688,192
3.	Бинкос	1102,816	258,453	1,682	-	1362,951
4.	Блатец	513,448	65,211	36,273	-	614,932
5.	Божевци	-	-	-	-	-
6.	Бозаджии	312,767	13,774	-	-	326,541
7.	Бяла	7,668	-	-	18,741	26,409
8.	Въглен	-	-	-	-	-
9.	Гавраилово	-	-	-	-	-
10.	Гергевец	138,177	-	7,863	15,056	161,096
11.	Глуфишево	-	-	2,250	-	2,250
12.	Глушник	5,17	88,87	7,682	0,340	102,062
13.	Голямо Чочовени	244,497	2,864	-	192,67	440,031
14.	Г.Александрово	180,657	16,904	10	-	207,561
15.	Драгоданово	22,586	-	13,097	-	35,683
16.	Жельо войвода	-	23,45	-	7,845	31,295
17.	Зайчари	-	-	-	-	-
18.	Изгрев	-	-	-	-	-
19.	Ичера	-	20,559	-	-	20,559
20.	Злати войвода	-	-	-	-	-
21.	Калояново	-	102,263	-	-	102,263
22.	Камен	752,013	72,52	-	1,521	826,054
23.	Кермен	54,291	49,868	12,892	33,050	150,101
24.	Ковачите	-	29	-	-	29,00
25.	Крушаре	-	399,982	600,154	393,065	1393,201
26.	Малко Чочовени	1463,707	-	-	3,86	1467,567
27.	Мечкарево	-	24	-	-	24,00
28.	Младово	482,555	52,883	2,400	27,22	565,058

29.	Николаево	12,128	40,502	144,969	4,991	202,590
30.	Новачево	-	-	-	-	-
31.	Панаретовци	219,92		4,784	19,272	243,976
32.	Раково	4910,243	6,220	-	461,012	5377,475
33.	Градско	-	-	-	-	-
34.	Самуилово	357,435	487,848	-	2,205	847,488
35.	Селиминово	1074,94	39,905	45,052	15,375	1175,272
36.	Скобелево	22,983	8,562	0,085	0,747	32,377
37.	Сотиря	-	-	-	-	-
38.	Средорек	-	-	-	-	-
39.	Стара река	43,961	-	-	-	43,961
40.	Старо село	18,976	23,678	5,119	1,631	49,404
41.	Струпец	-	-	2,00	11,016	13,016
42.	Тополчане	15,062	57,49	29,959	-	102,511
43.	Трапоклово	-	18,642	-	-	18,642
44.	Чинтулово	-	120,335	-	-	120,335
45.	Чокоба	727,06	152,938	-	-	879,998
	<b>общо</b>	<b>13 341,50</b>	<b>3 757,128</b>	<b>928,786</b>	<b>2 280,434</b>	<b>20 307,848</b>

\*други- водоеми, гробища, пустеещи земи, други селскостопански територии

#### Земеделска земя, останала след възстановяването (чл.19 от ЗСПЗЗ)

№	Землище	Начин на трайно ползване				общо
		Пасища, мери ливади	ниви	Овощни градини, лозя, полски култури	други	
1.	Сливен	1885,00	408,922	729,516	194,349	3217,787
2.	Биково	588,00	196,00	2,00	402	1188,00
3.	Бинкос	107,00	22,00	1,00	23	153,00
4.	Блатец	306,00	46,00	-	2	354,00
5.	Божевци	3277,00	96,306	48,00	195,00	3616,306
6.	Бозаджии	233,00	30,00	-	-	263,00
7.	Бяла	6318,00	875,00	25,00	141,00	7359,00
8.	Въглен	445,00	48,00		5,00	498,00
9.	Гавраилово	267,816	57,111	274,852	31,922	631,701
10.	Гергевец	63,00	-	13,00	20,00	96,00
11.	Глуфишево	2900,00	46,00	19,00	-	2965,00
12.	Глушник	277,00	18,00	59,00	-	354,00
13.	Голямо Чочовени	922,00	68,00	-	268,00	1258,00
14.	Г.Александрово	1466,00	129,00	232,00	121,00	1948,00
15.	Драгоданово	516,00	44,00	1,00	3,00	564,00
16.	Жельо войвода	2074,00	90,96	-	861,00	3025,00
17.	Зайчари	2365,00	309,00	4,00	88,00	2766,00

18.	Изгрев	2003,00	10,00	26,00	133,00	2172,00
19.	Ичера	7270,00	316,00	-	35,00	7621,00
20.	Злати войвода	3925,411	137,179	110,411	34,247	4207,248
21.	Калояново	1138,00	8,682	22,00	-	1168,682
22.	Камен	3755,00	7,00	-	464,00	4226,00
23.	Кермен	3837,00	76,754	-	299,00	4212,754
24.	Ковачите	527,063	5,244	210,367	8,676	751,350
25.	Крушаре	262,00	24,00	-	19,00	305,00
26.	Малко Чочовени	11,00	-	-	97,00	108,00
27.	Мечкарево	395,985	157,69	-	22,959	579,497
28.	Младово	3808,00	54,00	-	50,00	3912,00
29.	Николаево	1372,00	67,00	14,00	-	1453,00
30.	Новачево	-	227,00	-	13,00	240,00
31.	Панаретовци	-	5,00	1,00,	3,00	9,00
32.	Раково	934,00	2,00	-	27,00	963,00
33.	Градско	795,00	298,00	-	1,00	1094,00
34.	Самуилово	5,00	125,44	-	5	135,44
35.	Селиминово	273,00	164,00	18,00	-	455,00
36.	Скобелево	338,00	31,00	29,00	127,00	525,00
37.	Сотиря	1060,00	104,00	26,00	-	1190,00
38.	Средорек	667,00	71,00	-	-	738,00
39.	Стара река	3753,00	177,00	43,00	2,00	3975,00
40.	Старо село	1237,00	43,00	-	-	1280,00
41.	Струпец	59,00	101,00	-	1466,00	1626,00
42.	Тополчане	777,00	105,00	11,00	716,00	1609,00
43.	Трапоклово	1476,00	1,00	37,00	6,00	1520,00
44.	Чинтулово	199,03	5,44	2,823	36,017	243,311
45.	Чокоба	615,00	233,00	-	-	848,00
	<b>общо</b>	<b>64 503,305</b>	<b>5 040,728</b>	<b>1 958,969</b>	<b>5 920,17</b>	<b>77 423,172</b>

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.

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.

При последно провеждани през 2019г. търгове за отдаване под наем са сключени едногодишни договори за земеделски земи на обща площ 5 578 дка дка при наемна цена 78 175 лева. Отдадените под наем пасища са с обща площ 4 707 дка на обща наемна цена 38 353 лв. Пред 2019г. отдадени под аренда са и 1797 дка земеделски земи с обща годишна арендна вноска 14 695 лв.

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 земеразделяне	31.867 дка
22.	с.Горно Александрово	Язовир, представляващ имот № 132005 по КСВ	20.218 дка
23.	с.Горно Александрово	Язовир, представляващ имот №000007 по плана за земеразделяне	41.812 дка
24.	с.Злати войвода	Язовир, представляващ ПИ 30990.53.153 по кадастралната карта	16.521 дка
25.	с.Злати войвода	Язовир, представляващ имот №000280 по плана за земеразделяне	9.998 дка
26.	с.Злати войвода	Язовир, представляващ имот №000305 по плана за земеразделяне	14.221 дка
27.	с.Злати войвода	Язовир, представляващ ПИ 30990.51.303 по кадастралната карта	24.124 дка
28.	с. Николаево	Язовир, представляващ имот №000357 по плана за земеразделяне	11.028 дка
29.	с.Биково	Язовир представляващ имот №000110 по плана за земеразделяне	37.589 дка
30.	с.Глуфишево	Част от язовир представляващ имот №000314 по плана за земеразделяне	4.187 дка
31.	с.Гавраилово	Водоем, представляващ имот №000520 по плана за земеразделяне	21,147 дка

32.	с.Гавраилово	Водоем, представляващ имот №000521 по плана за земеразделяне	17,562 дка
33.	с.Гавраилово	Язовир, представляващ имот №000007 по плана за земеразделяне	41,812 дка
34.	с.Скобелево	Язовир, представляващ имот №000430 по плана за земеразделяне	40,189 дка
35.	с.Скобелево	Язовир, представляващ имот №000680 по плана за земеразделяне	102,172 дка
36.	с.Скобелево	Язовир, представляващ имот №000670 по плана за земеразделяне	3,995 дка
37.	с.Старо село	Язовир, представляващ имот №000209 по плана за земеразделяне	49,513 дка
38.	с.Чокоба	Водоем, представляващ имот №000030 по плана за земеразделяне	28,573 дка
39.	с.Чокоба	Водоем, представляващ имот №000125 по плана за земеразделяне	4,408 дка
40.	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 **9** броя язовири с обща годишна наемна цена **8 950** лв с ДДС.

След Решение №1297/30.08.2018г. на Общински съвет Сливен е предприета процедура по прехвърляне собствеността на държавата на следните язовири:

- Язовир Скобелево, представляващ имот №000430 с площ 40,189 дка;
- Язовир Горно Александрово, представляващ имот № 132005 с площ 20.218 дка;
- Язовир Биково, представляващ имот №000110 с площ 37.589 дка;
- Язовир Глуфишево, представляващ имот №000314 с площ 4.187 дка;
- Язовир Злати войвода 1, представляващ ПИ 30990.53.153 с площ 16.521 дка

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- 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;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- 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;
- да се изготви стратегия за пазарна реализация на земеделски имоти и отдаване на водни обекти на концесия;

## **Раздел II. Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Сливен**

**СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:** Прозрачно и ефективно управление на собствеността. Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите-общинска собственост.

**Специфична цел 1:** Оптимизиране на разходите при управлението на общинската собственост.

**Специфична цел 2:** Поддържане и подобряване на обема, състоянието и модернизацията на обектите- общинска собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината.

**Специфична цел 3:** Увеличаване приходите от управление на общинската собственост.

**Специфична цел 4:** Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти. Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на градската среда.

**Специфична цел 5:** Осигуряване на допълнителни средства за финансиране на общината чрез пазарна реализация на неоперативни и други общински имоти, чиято експлоатация и поддръжка не са приоритетни и необходими с оглед дейността на общината.

**Специфична цел 6:** Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и ,

### **ПРИОРИТЕТИ:**

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

**Приоритет 2:** Модернизация на общинския жилищен фонд.

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

**Приоритет 4:** Разработване и внедряване на интегриран модел за управление на общинската собственост.

**Приоритет 5.** Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие.

**Приоритет 6.** Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

**Приоритет 7.** Разработване и осъществяване на стратегия и програма за пазарна реализация на общински имоти, включително чрез ползване на професионален посредник/посредници на пазара на недвижими имоти за съдействие при подбора, маркетизирането, привличането на потенциални купувачи и други специфични дейности, свързани с този процес.

**Приоритет 8.** Последователно и неотложно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или друго разпореждане с общинска собственост.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си в периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.