



**О Б Щ И Н А С Т Р Е Л Ч А**  
**П А З А Р Д Ж И Ш К А О Б Л А С Т**

4530 СТРЕЛЧА  
пл. "Дружба" № 2  
тел: (03532) 20-20  
факс: (03532) 20-11  
e-mail:strelcha11@mail.bg

# **С Т Р А Т Е Г И Я**

## **ЗА УПРАВЛЕНИЕТО**

### **НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА**

#### **ОБЩИНА СТРЕЛЧА**

##### **ЗА ПЕРИОДА**

###### **2023 – 2027 г.**

Приета с Решение № 48/31.01.2024г. на Общински съвет - Стрелча

## **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

Управлението на общинската собственост е цялостен и структурен подход за дългосрочно управление на собствеността като инструмент за ефикасно и ефективно предоставяне на публични услуги и блага.

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

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най – приоритетните области и нужди на гражданите на община Стрелча в условия на променлив финансов климат, влошаваща се демографска обстановка и нарастване на изискванията към публичните услуги.

## **II. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА**

Настоящата Стратегия за управление на общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост. Стратегията е основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество и на Планове за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите. 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 разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и

споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

### **III. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА:**

1. Общи положения
2. Основни принципи, цели и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
3. Анализ и идентификация на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.
4. Индикатори за изпълнение на стратегията.

#### **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Стрелча е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2023-2027 г. и продължава линията, заложена в стратегията на предходния мандат, и извежда като основни приоритети – прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост.

#### **Управлението на собствеността се реализира чрез:**

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

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

Разработването на стратегията е продиктувано както от нормативните изисквания, така и от желанието за продължаване линията, заложена в предходната стратегия за управление на публичния ресурс, равнопоставеност на населените места в общината с отчитане на специфичните потребности на населението в селата.

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

*Според предназначението им – публична и частна общинска собственост:*

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинска администрация и кметствата) – публична общинска собственост (ПОС);
- имоти използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение - публична общинска собственост;
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане – т.н. „свободни имоти” (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост) – частна общинска собственост (ЧОС).

### **Принципи при разпореждането с имоти ПОС и ЧОС:**

- Имотите и вещите – ПОС, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд не могат да се придобиват по давност;
- Имотите и вещите – ПОС не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;
- Имоти ПОС могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.
- Имотите и вещите ЧОС могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон не е предвидено друго.
- Община Стрелча се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, по друг начин, определен в закон.
- Правният режим на общинската собственост може да се променя чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.
- Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.
- Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.
- За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

- Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

**Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.**

*Според финансовите резултати от управлението:*

- имоти източници на приходи
- имоти източници на разходи

*Според потенциалните възможности за управлението на имотите:*

- общински имоти за разпореждане;
- общински имоти, които общината трябва да запази за свои нужди;
- общински имоти, които общината трябва да ремонтира, реконструира, санира;
- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината)

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

Доброто управление на общинската собственост, носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване на възмездно право на ползване, продажби, право на строеж и др.

В изпълнение на стратегията се приемат годишните програми, които се изготвят въз основа на конкретни писмени предложения от кмета на общината и се приемат от Общинския съвет. В програмите са включват и всички обекти – общинска собственост, които остават непродадени и неотдадени под наем през предходната година и такива, за които са постъпили в общински съвет или в общинска администрация заявления и инвестиционни намерения от фирми и граждани.

Предложенията за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост се осъществяват с цел изпълнение на заложените приходи в бюджета на общината.

**2. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.**

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на Община Стрелча се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

## **2.1. Принципи:**

Основните принципи при управление и разпореждане с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2023- 2027 г. ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

### ***Законосъобразност***

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници 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.

### ***Приоритетност на общественя интерес***

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници/ приоритетно следят за защита на общественя 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***

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.

### ***Публичност***

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

### ***Състезателност при разпореждането***

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

## ***Плановост***

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

## ***Отчетност и вътрешен контрол***

Ежегодно кметът на общината представя пред Общинския съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост за предходната година

**2.2. Основните цели** при управлението на общинската собственост на Община Стрелча за периода 2023-2027 г. са в съответствие с План за интегрирано развитие на Община Стрелча (ПИРО) за периода 2021-2027 г., приет с Решение № 410 от 27. 01.2022 г. на ОбС – Стрелча

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

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

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

**Специфична цел 3:** Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността чрез запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

**Специфична цел 4:** Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

**Специфична цел 5:** Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на града и диалог с гражданите; обществена подкрепа и партньорство с

гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

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

### **2.3. Приоритети**

Основните приоритети в работата на общинска администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

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

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

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

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

**Приоритет 5:** Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

#### **Управлението на собствеността се реализира чрез:**

Планиране на дейността по управление на собствеността със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост.

Изпълнение на програмите по управление на собствеността.

Отчитане на резултатите от управление на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

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



### **3. АНАЛИЗ И ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.**

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително ремонт на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на ремонт 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.

#### **3.1. Идентификация на общинската собственост**

Съгласно регистрите на общинската собственост – публична и частна, към края на 2023 г. в Община Стрелча има съставени 5443 акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия са 48 акта.

Отписани след предоставяне на земя от общинския поземлен фонд по §27 от ПЗР на ЗСПЗЗ са 10 бр. имоти.

#### ***Жилищни имоти с ОПС***

Към настоящия момент в 71 бр. акта за общинска собственост се касае за застроени жилищни имоти с право на строеж. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на правото на строеж и застроените сгради пожелаят писмено да придобият собственост върху земята, като заплатят разликата от правото на строеж до пазарната стойност на земята.

#### **Слаби страни и заплахи:**

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на всички общински имоти,
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

#### **Силни страни и възможности:**

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- интерес към придобиване на собственост на имоти с отстъпено право на строеж, възможност за реализиране на приходи и осигуряване на нови инвестиции;

#### **Действия по преодоляването им:**

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;

- да ускори процесът към придобиване на собственост на имоти с отстъпено право на строеж.

- да се оптимизира и усъвършенства кадровия и административен потенциал чрез допълнителни специализирани обучения и участие в семинари.

### ***Застроени нежилищни имоти***

Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детска градина, здравни заведения, читалища, музей. Кметските наместничества по селата се намират в самостоятелни сгради.

В сгради, общинска собственост са настанени структури на държавните институции – Общинска служба по Земеделие, подразделение на Агенцията за социално подпомагане

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Община Стрелча е собственик общо на 29 сгради в които са включени: читалищни сгради, училища, детска градина, здравни заведения, посочени в **Таблица №1**

**Таблица №1**

№	Вид на имота	Актове		Отдадени под наем		За безвъзмездно ползване		Свободни	
		ПОС	ЧОС	2019	2023	2019	2023	2019	2023
1.	УПИ II-Хотел, младежки дом, ОБНС и БНБ	№1196/14.10.2021		-	2	-	-	-	1
2.	УПИ IV-За административни дейности /БКС/		№1325/ 27.02.2013	1	1	0	7	7	0
3.	УПИ I- Училище СУ «Св. св. Кирил и Методий»	№783/ 21.11.2014		-	-	-	-	-	-
4.	УПИ II-Училище НУ „Паисий Хилендарски»	№786/ 16.01.2015		-	-	-	-	-	-
5.	УПИИ-Детска градина	№802/ 23.06.2016		-	-	-	-	-	-

	Д-р Стайко Стайков“								
6.	УПИ VII- Музей		3222/ 09.02.2021	-		-	-	-	-
7.	УПИ IV-За озеленяване, спорт, туристически и социални дейности	-	3374/07.01.2022	-	-	-	-	-	-
8.	УПИ I – МВР /трети етаж от сградата /		80/22.05.1999		-	2	2	-	-
9.	УПИIV- Читалище, търговия и услуги НЧ «Просвещение»	780/ 25.08.2014	-	-	-	-	-	-	-
10.	УПИ III-За градска баня /Градска баня и плувен басейн/		2332/ 03.05.2016	5	5	-	-	0	0
11.	УПИ II- Поликлиника		242/ 23.02.2004	11	11	-	1	-	-
12.	УПИ III-Стадион		823/ 08.06.2017	-	-	1	1	-	-
13.	УПИ I-5 Охранителна зона I и озеленяване на водоизточник "Банчето" /Сграда “Банче”/	-	17/ 15.11.2006	-	-	-	-	-	-
14.	УПИ II-Плувен басейн	824/ 21.06.2017	-	-	-	-	-	-	-

15.	УПИ IX-ОДО. в кв.27В по плана на гр. Стрелча		3239/16.02.2021	-	-	-	-	-	-
16.	УПИ IV-3а гаражи		380/ 17.08.2011	-	-	-	-	-	-
17.	УПИ VIII- Кметство и поща /Административна сграда кметство Дюлево/	730/ 24.03.2014	-	3	3	-	-	-	-
18.	УПИ VII- Стопански нужди /Дюлево/		290/ 05.02.2009	-	-	-	-	-	-
19.	УПИ VII- за читалище /Дюлево/	1335/17.08.2023	-	-	-	-	1	-	-
20.	УПИ IV-Кметство /Административна сграда кметство Смилец/	86/ 18.12.2000		-	-	-	-	-	-
21.	УПИ VI- Читалище с. Смилец	87 /05.01.2001	-	-	-	1	1	-	-
22.	УПИ XI- 435Ветеринарна лечебница /Смилец/		2128/ 16.06.2015	-	-	-	-	-	-
23.	ПИН№2 в кв.1 попадащ в УПИ I- Складова база на ПТТ /Смилец/		2334/ 13.06.2016	-	-	-	-	-	-

24.	УПИ XIX- 439- Общински клуб  /Смилец/		3505/24.06. 2022	-	-	-	-	-	-
25.	УПИ/парц./V- Парк, поща и автоспирка  /Смилец/		222/21.07. 2003	-	-	-	-	-	
26.	УПИХ-Кметство, здравен пункт, поща, магазин  /Административн а сграда кметство Свобода/	77/29.05. 2000	-	1	1	-	-	-	-
27.	УПИ V- Читалище, ресторант и сладкарница/Чита лище с. Свобода/		2087/10.03. 2015	1	1	1	1	-	-
28.	УПИ IX- Читалище, сладкарница, зеленина и църква с. Блатница	62/29.05.2000		-	-	1	1	-	-
29.	УПИ IV- Кметство, поща, мед. /Административн а сграда кметство Блатница/	78/29.05.2000		1	1				

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост в т. ч. и терени по одобрени схеми на гл. архитект са 56, разпределени по предназначение съгласно **Таблица № 2**.

**Таблица № 2**

№ по ред	Предназначение	Брой договори 2019 г.	Брой договори 2023 г.
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	15	23
2.	Лекарски и стоматологични кабинети	10	10
3.	Терени	21	23
<b>Общо:</b>		<b>46</b>	<b>56</b>

### 3.2. Анализ на състоянието:

Сравнителният анализ на данните за нежилищна застроена площ за периодите на двата мандата – 2019-2023 г. и 2023-2027 г. показва една устойчива тенденция в използването и отдаването под наем на сградите и помещенията, която се очаква да бъде запазена и през следващия 4-годишен период.

Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт и обновяване. Една част от приходите може да се задели за текущ ремонт на сградата /покрив, дограма и др./ и обследването ѝ.

Поддръжката на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Като последица, амортизациите се увеличават и те се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползването и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

#### Слаби страни и заплахи:

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- намаляване на броя имоти общинска собственост /терени и сгради/

#### Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

### **Направеният анализ предполага реализирането на следните възможности:**

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на действащото законодателство;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието и енергийната ефективност на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

### **Задачи:**

- Да се извърши обследване на сградите и се установи необходимостта от ремонт (изолация на покриви, боядисване, ВиК и ел. инсталации и др.).
- Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане.
- Извършване на текущи ремонти в сградите, отдавани под наем.

### ***Земеделски земи, водоеми и язовири***

#### **Идентификация:**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Стрелча са предоставени земеделски земи публична и частна общинска собственост.

Публична общинска собственост включва земеделски земи по начин на трайно ползване /НТП/ както следва:

- Пасище, мера
- Други

Частната общинска собственост включва земеделски земи по начин на трайно ползване (НТП), както следва:

- ниви
- лозя
- друга изоставена нива
- ливада
- овощна градина
- индустриална култура

**Анализ на състоянието:**

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем земеделски земи са 114 бр., разпределени по землища съгласно **Таблица № 5**

**Таблица № 5**

№ по ред	Землище	Брой договори	
		2019	2023
1.	Стрелча	80	77
2.	Дюлево	10	8
3.	Смилец	15	9
4.	Свобода	20	9
5.	Блатница	10	11
<b>Общо:</b>		<b>135</b>	<b>114</b>

За земите по чл. 19 има изготвени 5443 бр. актове за частна и публична общинска собственост, в това число по землища както следва: гр. Стрелча-3304 бр., с. Смилец – 566 бр., с. Дюлево – 705 бр., с. Свобода – 625 бр., с. Блатница – 243 бр. С изменението на Закона за подпомагане на земеделските производители от м. декември 2020 г. са забранени разпоредителни сделки с имоти по чл. 19 ал. 1 от ЗСПЗЗ.

За част от тези имоти все още не са издадени актове за общинска собственост. Те служат за обезщетяване на собственици, в изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Структурата на земеделските земи от ОПФ по реда на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ предадени в собственост на Общината по вид собственост и населени места към края на 2023 г. е посочена в **Таблица № 6**

**Таблица № 6**



№	Землище	ПОС		ЧОС	
		2019	2023	2019	2023
1.	Стрелча	316 бр. - 7760.710	316 бр. - 7760.710	1819 бр.- 19545.595	1800бр.- 19460.697
2.	Дюлево	64 бр. - 665.095	64 бр. - 665.095	457бр.- 4276.474	457бр.- 4276.474
3.	Смилец	60 бр.- 2314.197	60 бр.- 2314.197	251бр.- 3838.918	248бр. - 3833.518
4.	Свобода	140 бр.- 4854.384	140 бр.- 4854.384	332бр.- 2873.234	332бр.- 2873.234
5.	Блатница	35 бр.- 885.804	35 бр.- 885.804	73бр.- 1974.084	73бр.- 1974.084
<b>Общо:</b>		<b>615 бр. 16480.19</b>	<b>615 бр. 16480.19</b>	<b>2932 бр. 32508.305</b>	<b>2910бр. 32418.007</b>

Актове за общинска собственост на земеделските имоти са съставяни при извършване на разпоредителни сделки с определен имоти и отдаване под наем, като съставянето на акта е предшествано от действия по:

- оглед на имота,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на актуална скица на имота с отразяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на данъчна оценка,
- вписване в службата по вписвания.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс. Служителите на Общинска администрация са обучени да работят с GPS.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти /лицензирани оценители/, които да подпомагат действията на общинската администрация при изготвянето оценката на имотите при извършването на разпоредителни сделки.

### **Слаби страни и заплахи:**

- голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- забавяне на плащанията на месечните наеми на земеделските земи;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- законови ограничения при предоставяне на земи от ОПФ с начин на трайно ползване – пасище, мера

### **Силни страни и възможности:**

- увеличаване на броя на земеделските земи, отдавани под наем
- запазен темп на актуваните земи
- подмяна и актуализиране на кадастралните карти

### **Направеният анализ предполага реализирането на следните възможности:**

- оптимизиране на управлението на земеделски имоти- публична общинска собственост по населени места, с начин на трайно ползване – пасище, мера с цел предоставянето им на животновъдни стопани за изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт, или промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни инфраструктурни обекти от местно значение (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

### **Задачи:**

- Увеличаване на броя на отдаваните възмездно за ползване земи от ОПФ с оглед увеличаването на общите приходи

### ***Водоеми и язовири***

#### **Идентификация**

Община Стрелча е собственик на 12 язовира. Шест от тях са предоставени под наем за 10 години, след проведени процедури за избор на оператор на язовирна стена, както следва:

1. Язовир с идентификатор 24726.138.146 по КККР на с. Дюлево, с площ от 12.911 дка, намиращ се в местността „Голуша и идентификатор 67516.13.15 по КККР на с. Смилец, с площ от 24.781 дка, намиращ се в местността „Копанини”
2. Язовир с идентификатор 67516.20.249 по КККР на с. Смилец с площ от 20,160 дка, намиращ се в местността „Корубата”, община Стрелча

3. Язовир с идентификатор 67516.21.359 по КККР на с. Смилец, с площ от 13.976 дка, намиращ се в местността „Корубата”
4. Язовир с идентификатор 67516.23.325 по КККР на с. Смилец, с площ от 25,403 дка, намиращ се в местността „Черна кълка”
5. Язовир с идентификатор 69835.4.344, с площ от 47,211 дка, намиращ се в местността „Марков камък” по КККР на гр. Стрелча, община Стрелча.
6. Язовир с идентификатор 69835.64.605 по КККР на гр. Стрелча, с площ от 78,852 дка, намиращ се в местността „Калаващица”.

Останалите 6 бр. язовири са в процедура по прехвърляне в собственост на държавата.

Във връзка с провеждането на процедурите по прехвърляне на собствеността за останалите 6 язовира, е необходимо в Програмата за капиталовите разходи да се заложат средства за геодезическо заснемане на язовирите и съоръженията към тях и поправка на явни фактически грешки в КККР по реда на чл. 53 б от ЗКИР.

До прехвърляне на тези язовири в собственост на държавата те са основна грижа на Община Стрелча, която е длъжна да осигури поддръжката на техническата изправност; необходимата измервателна и контролна апаратура за мониторинг, както и да спазват изискванията за техническа и безопасна експлоатация на язовирните стени и съоръженията, определени в Наредба на МС за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол за техническото им състояние. Водните обекти са под постоянно наблюдение и проверки от Държавна агенция за метрологичен и технически надзор – Главна дирекция „Надзор на язовирните стени и съоръженията към тях”, както и на служители от общинска администрация.

#### **Слаби страни и заплахи:**

До приключване на процедурата по прехвърляне в собственост на държавата 6 бр. описани водни обекти са основна грижа на Община Стрелча, която е длъжна да осигури поддръжката на техническата изправност; необходимата измервателна и контролна апаратура за мониторинг, както и да спазват изискванията за техническа и безопасна експлоатация на язовирните стени и съоръженията, определени в Наредба на МС за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол за техническото им състояние.

#### **Силни страни**

Водоемите са обект на постоянно наблюдение и проверки от Държавна агенция за метрологичен и технически надзор – Главна дирекция „Надзор на язовирните стени и съоръженията към тях”, както и на служители от общинска администрация.

## Задачи:

- отстраняване на явни фактически грешки в КККР по реда на чл. 53 б от ЗКИР Във връзка с провеждането на процедурата по прехвърляне и провеждане на геодезическо заснемане на язовирите и съоръженията към тях.

## Общински горски територии (ОГТ)

### Идентификация и анализ

Горските територии на община Стрелча заемат 5 527 дка. Разпределението на горския фонд по кметства в общината към 01.01.2014 г. съгласно заповеди на Министъра на земеделието № РД 49-19/11.01.2023 г, РД 19-147/28.03.2023 г. и РД 49-530/20.11.2023 г.:

Населено място	Брой парцели	Горски фонд/дка
Блатница	128	92,445
Дюлево	467	682,212
Свобода	179	1052,873
Смилец	225	638,145
Стрелча	270	3061,155

*Източник: Общинска служба „Земеделие” гр. Стрелча.*

До края на 2023 година община Стрелча е собственик на 942,4 ха гори с изготвен и одобрен със заповед № 3016/13.12.2013 г. на РДГ Пазарджик горско-стопански план 2014 г. – 2024 г.

Управлението на горските територии се урежда от Закона за горите, Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти и Наредба за управление на горски територии на община Стрелча.

Съгласно Закона за горите е предприета и извършена смяна на предназначението на земеделски земи в горски територии по реда на чл. 81, ал. 1 на общо 245 имота с обща площ 5527 дка. Това са имоти, които съгласно разпоредбите на Закона за горите, предвид действителното им състояние на терен притежават характеристиките на гора на поне 70 % от площта си по смисъла на чл. 2 от Закона за горите и които не са много отдалечени.

Площите вече са инвентаризирани. Предстои в насажденията да бъдат планирани мероприятията по дърводобив, ползване и охрана, т.е. в колко от тях ще се водят възобновителни сечи, в колко отгледни сечи, в кои ще бъде разрешена паша и т.н.

Като собственик на горски територии Община Стрелча упражнява правото си на собственост върху тях по начин, който не влошава състоянието им и не причинява вреда на други собственици или на обществото. Ползването на дървесина се осъществява чрез продажба на стояща дървесина на корен, определено с решение на общинския съвет и

въз основата на годишен план, одобрен от кмета на общината след решение на Общински съвет-Стрелча.

Стопанисването на териториите на които не е променено предназначението, по причина, че е залесена малка част от тях ще се извършва след решение на общински съвет и в зависимост отдалечеността на имота, състоянието на гората, необходимостта от почитване на площи, които са били пасища, ниви и други обстоятелства.

При управлението им ще се следи сечите, да се извършват, съобразно биологическите особености на дървесните видове, типовете месторастения, състоянието на насажденията, с цел регулиране бъдещия състав на културите и насажденията, повишаване на тяхната продуктивност и устойчивостта, използването на естествения отпад, поддържането на добро санитарно състояние и съкращаването на срока за производство на технически зряла дървесина. Особено внимание се обръща на възобновяване и залесяване на общинските горски територии за правилното извеждане на главните сечи и грижата за подраства, подпомагане на естественото възобновяване и пр.

#### **Слаби страни:**

- Стопанисваните площи са разпръснати на цялата територия на общината, а броят на служителите в структурното звено в рамките на общината, състоящо се от един специалист лесовъд – 0.5 щат и един горски стражар е недостатъчен.

#### **Възможности и задачи:**

- Стопанисване, насочено към подобряване и запазване на биологично устойчивите екосистеми
- Увеличаване и ефективно използване на защитните и рекреационни функции на гората.
- Провеждане на противопожарни мероприятия – нови лесокултурни прегради, предупредителни табели и плакати с противопожарно съдържание.

### **IV. ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНА СТРЕЛЧА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ В СОБСТВЕНОСТ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

На основание чл. 54 от Закона за държавната собственост Община Стрелча има намерение да направи искане с цел трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение за безвъзмездно прехвърляне на собственост върху следните имоти - частна държавна собственост:

I. Поземлен имот държавна частна собственост с планоснимачен № 2503 от кадастрален район 502 (пълен № 502.2503), урегулиран целият съставляващ УПИ XIII-2503, Балнеосанаториум в кв. 79, с приложена регулация, с площ 42247 кв. м. (кадастър – Заповед 766/08.10.2018г. и регулация – Заповед №524/27.06.2019г. на Кмета на Община Стрелча), ведно с построените в него:

1. Сграда № 502.2503.1 – 2МсбЖ спален блок 1. Застроена площ: 846 кв. м. (ЗП на втория етаж: 676 кв. м., ЗП на сутерена: 695 кв. м.) Брой етажи: 2 надземни и сутерен. Предназначение: Курортна, туристическа сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. позиция 1.Блок 1 – хотелска част, панелна конструкция, построена 1974г.);
2. Сграда № 502.2503.2 – 2МсбЖ спален блок 2. Застроена площ: 849 кв. м. (ЗП на втория етаж: 676 кв. м., ЗП на сутерена: 235кв.м.), Брой етажи: 2 надземни и сутерен. Предназначение: Курортна, туристическа сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. позиция 2. Блок 2 – хотелска част, панелна конструкция, построена 1974г.);
3. Сграда № 502.2503.3 – МсбС котелно. Застроена площ: 120 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Сграда за енергопроизводство. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. позиция 8. Котелно панелна конструкция, построена 1974г.)
4. Сграда № 502.2503.4 – МсбС гаражи: Застроена площ: 255 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Хангар, депо, гараж. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. позиция 11.Гаражи, масивна конструкция, построена (1979г.);
5. Сграда №502.2503.5 – 2МсбС складово-стопанска. Застроена площ: 172 кв. м., Брой етажи: 2 надземни. Предназначение: Сграда за битови услуги. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 10.Стопанска сграда, масивна конструкция, построена 1979г.);
6. Сграда № 502.2503.6 – МС складово-стопанска. Застроена площ: 26 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Селскостопанска сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 10.Стопанска сграда, масивна конструкция, построена 1979г.);
7. Сграда №502.2503.7 – 2МсбЖ хранителен блок и столова. Застроена площ: 896кв.м (ЗП на полуподземния етаж: 550 кв. м.). Брой етажи: 1 подземен и 1 полуподземен. Предназначение: Сграда за обществено хранене. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. позиция 3.Хранителен блок и част от позиция 4.Столова, масивна конструкция, построена 1979г.);
8. Сграда №502.2503.8 – МС пералня към столова. Застроена площ: 21 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Селскостопанска сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 4.Столова, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);
9. Сграда № 502.2503.9 – МсбС агрегатно към киносалон. Застроена площ 42 кв.м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Сграда за енергопроизводство. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 5. Сграда /киносалон, служебен бюфет зали/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);
10. Сграда 502.2503.10 – 2МсбЖ киносалон. Застроена площ: 533 кв. м. (ЗП избен етаж: 322 кв. м.), Брой етажи: 2 надземни и избен. Предназначение: Сграда за култура и изкуство (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 5.Сграда киносалон, служебен бюфет, зали/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);
11. Сграда № 502.2503.11 – МсбС пречиствателна станция. Застроена площ: 31 кв. м., Брой етажи: 1 полуподземен. Предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация. (пречиствателна станция, масивна конструкция, построена 1979г.);
12. Сграда № 502.2503.12 – МсбС филтърно. Застроена площ: 181 кв. м., Брой етажи: 1 полуподземен. Предназначение: Селскостопанска сграда. (по АДС №1207-

МВР/29.12.2003г. част от позиция 9.Филтърно,масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);

13. Сграда № 502.2503.13 – МсбС склад към киносалон. Застроена площ: 59 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Селскостопанска сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 5.Сграда /киносалон, служебен бюфет, зали/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);

14. Сграда № 502.2503.14 – МсбС съблекалня към басейн. Застроена площ: 51 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Сграда за битови услуги. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 7.Сграда /помещение за спасители, съблекалня/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);

15. Сграда № 502.2503.15 – МС помещение за спасители. Застроена площ: 18 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Селскостопанска сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 7.Сграда /помещение за спасители, съблекалня/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);

16.Сграда №502.2503.16 – МсбС съблекалня към басейн. Застроена площ: 56 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Сграда за битови услуги. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 7.Сграда /помещение за спасители, съблекалня/, масивна монолитна конструкция, построена 1979г.);

17. Сграда №502.2503.17 – МсбЖ вили 1 и 2. Застроена площ: 187 кв. м. (ЗП на избения етаж: 212 кв. м.), Брой етажи: 1 надземен и избен. Предназначение: Курортна, туристическа сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 13.Вила 1 и 14.Вила 2, масивна конструкция, построена 1979г.);

18. Сграда №502.2503.18 – МсбЖ административна сграда. Застроена площ: 282 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Административна, делова сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 6.Административна сграда, масивна конструкция, построена 1979г.);

19. Сграда №502.2503.19 – МсбЖ КПП. Застроена Площ: 21 кв. м., Брой етажи: 1 надземен. Предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда. (по АДС №1207-МВР/29.12.2003г. част от позиция 12. КПП, масивна конструкция, построена 1974г.).

II. УПИ IX-Производствена дейност в кв.117В по плана на гр.Стрелча, с обща площ от 2281кв. м. – държавна частна собственост

III. ПИ № 69835.17.15 държавна частна собственост в местността „Арбут“с площ от 81,560дка, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“ в землището на гр. Стрелча.

IV. ПИ № 69835.44.8 държавна частна собственост м.“Вълк“ с площ 15,352 дка, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“, в землището на гр. Стрелча обл. Пазарджик

V. ПИ № 69835.44.7 държавна частна собственост м.“Вълк“ с площ 56,470 дка, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“, в землището на гр. Стрелча обл. Пазарджик.

VI. ПИ № 69835.44.6 държавна частна собственост м. “Вълк“ с площ 40,269 дка, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“, в землището на гр. Стрелча обл. Пазарджик.

VII. ПИ № 69835.44.4 държавна частна собственост м. “Вълк“ с площ 13,910 дка, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“, в землището на гр. Стрелча обл. Пазарджик

## **V. ИНДИКАТОРИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията.

Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени от стратегията:

1. Ежегодно разработени годишни програми за управление на общинската собственост, приети от ОбС-Стрелча и брой актуализации на същите.
2. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване
3. Брой издадени актове за общинска собственост;
4. Брой проведени публично оповестени конкурси и публични търгове за отдаване под наем, продажба, право на строеж и право на ползване;
5. Брой сключени договори за отдаване под наем, продажба, право на строеж и право на ползване;
6. Брой разработени проекти за кандидатстване пред еврофондовете и други национални и международни донорски организации за подобряване на състоянието на общинската собственост;
7. Брой реализирани проекти за подобряване на състоянието на общинската собственост – дължина на реконструирана улична и пътна мрежа (км); ремонтирани обекти (бр.); приложени мерки за енергийна ефективност в общински сгради (% намалени емисии)

## **VI. ДЕЙНОСТИ ЗА ИНФОРМАЦИЯ И ПУБЛИЧНОСТ**

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



актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Програмата съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права.
3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;
5. описание на обектите, за изграждане на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;
6. описание на обектите по т.5 от първостепенно значение.
7. конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост, в това число и публичния достъп на местната общност до информацията за изпълнението на годишната програма.

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

**Настоящата стратегия обхваща периода на 2023-2027 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.**

**Настоящата стратегия е приета с Решение № .....г. на общински съвет –Стрелча.**