



ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

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

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.

2024 година

Община Садово, област Пловдив

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Садово за периода 2024-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинската собственост.

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

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

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

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

1.1 Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

1.2 Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

1.3 Публичност

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

1.4 Целесъобразност

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

1.5 Състезателност при разпореждането.

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

2. Основни цели

2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

2.2.1 Рискове и слаби страни при управлението;

2.2.2 Плюсове и възможности за развитие на потенциала;

2.2.3 Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското

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

2.3 Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи. Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел-предоставяне на ефективни обществени услуги.

2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост. Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

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

2.7. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

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

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

Към месец декември 2023 г. в Община Садово има съставени 2 300 акта за общинска собственост. От тях:

- за имоти в регулация – 980 броя

- за земеделски земи, пасища- мери, залесени горски територии, ливади, земи по § 4 от ЗСПЗЗ, лозя и др.- 1 320 броя

От тях 10 броя са съставените актове за детски градини и ясли; 7 броя за училища; 12 броя за здравни заведения; 9 броя за читалища; 8 броя спортни имоти; 12 броя за сгради на кметства; 1 брой Музей в село Болярци; 8 броя за язовири, водоеми, рибарници; 132 броя актове за залесена горска територия, 82 броя актове за земи по § 4 от ЗСПЗЗ, 7 броя актове за ловни хижи в селата – Богданица, Болярци, Караджово, Поповица, Чешнегирово и др.

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

НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ С ОПС ТЕРЕНИ

Община Садово разполага с 98 броя незастроени урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване и за производствени и обществено обслужващи дейности и с 10 броя застроени урегулирани поземлени имоти, от които 11 с отстъпено право на строеж, съгласно приложения

СПИСЪК
НА СВОБОДНИ ИМОТИ, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПО НАСЕЛЕНИ МЕСТА, НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНАТА

№ по ред	№ и дата на акта	Описание на имота	Площ	Забележка
	1	2	3	4
		с. АХМАТОВО		
1.	АЧОС № 1/24.03.2006 год.	УПИ VI-308 в кв.8	650 кв.м.	
		с. БОГДАНИЦА		
1.	АЧОС № 11/09.11.2015 год.	Застроен УПИ I-364 в кв.45, ведно с едноетажна масивна сграда	820 кв.м. 66 кв.м.	
2	АЧОС № 12/09.11.2015 год.	Незастроен УПИ XI -364 в кв. 45	760 кв.м.	
		с. БОЛЯРЦИ		
1.	АЧОС № 41/14.02.2012 год.	Незастроен УПИХV-251–общ.обслуж.д. в кв.30	1055 кв.м.	
2.	АЧОС № 48/08.10.2013 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 908, включен в УПИ IV-389,911,908 в кв.63	135 кв.м.	

3.	АЧОС № 49/08.10.2013 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 909, включен в УПИ V-389,910,909 в кв.63	85 кв.м.	
4.	АЧОС № 50/08.10.2013 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 910, включен в УПИ V-389,910,909 в кв.63	280 кв.м.	
5.	АЧОС № 51/08.10.2013 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 911, включен в УПИ IV-389,911,908 в кв.63	165 кв.м.	
6.	АЧОС № 56/09.02.2017 год.	Застроен УПИ XV- 53 в кв. 17	677 кв.м.	
7.	АЧОС № 32/10.06.2005 год.	Дворно място, незастроено, представляващо УПИ VI -124 в кв.10 по ПУП на с. Болярци	696 кв.м.	
8.	АЧОС № 58/26.10.2017 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 941 с площ 370 кв.м. в кв. 66, участващ с площта си в УПИ IX -355 с площ 1 225 кв.м. в кв. 66	370 кв.м.	
9.	АЧОС № 62/23.04.2018 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 921 кв. 85 – частта, включена в УПИ VIII-624 с площ 145 кв.м.	145 кв.м.	
10.	АЧОС № 60/29.01.2018 год.	Застроен урегулиран поземлен имот VII-409 в кв. 53, с площ 2034 м2	2 034 кв.м.	
		с. КАТУНИЦА		

1.	АЧОС № 22/09.01.2011 год.	Урегулиран поземлен имот V-Стоп.дейност кв.66	310 кв.м.	
4.	АЧОС № 41/28.01.2014 год.	Незастроен неурегулиран ПИ№ 930 в кв.44	98 кв.м.	
5.	АЧОС № 43/12.08.2015 год.	Незастроен неурегулиран ПИ№ 935 в кв. 15	66 кв.м.	
с. КАРАДЖОВО				
1.	АЧОС № 99/22.11.2021 год.	Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.15.1071 в местността "Старите Орехи" по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.	618 кв.м.	
2.	АЧОС № 100/22.11.2021 год.	Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.15.1074 в местността "Старите Орехи" по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.	727 кв.м.	

3.	АЧОС № 101/22.11.2021 год.	Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.15.1077 в местността "Старите Орехи" по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.	463 кв.м.	
4.	АЧОС № 102/22.11.2021 год.	Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.15.1072 в местността "Старите Орехи" по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.	568 кв.м.	
		с. МИЛЕВО		
1.	АЧОС № 12/15.01.2001 год.	Урегулиран поземлен имот XVIII-Стоп. дейност в кв.35, едноетажна масивна училищна сграда	2480 кв.м.	
2.	АЧОС № 13/15.01.2001 год.	Урегулиран поземлен имот XVII-Стоп.дейност в кв.35	1630 кв.м.	
		с. ПОПОВИЦА		
1.	АЧОС № 15/02.06.2011 год.	Урегулиран поземлен имот XVIII-държ.в кв.50	880 кв.м.	
2.	АЧОС № 16/02.06.2011 год.	Урегулиран поземлен имот I-държ. в кв.50	790 кв.м.	

3.	АЧОС № 17/02.06.2011 год.	Урегулиран поземлен имот XV-държ.в кв.50	720 кв.м.	
4.	АЧОС № 18/02.06.2011 год.	Урегулиран поземлен имот XVII-държ.в кв.50	620 кв.м.	
5.	АЧОС № 36/08.07.2002 год.	Урегулиран поземлен имот XV – 784 – стоп. дейност в кв. 36	650 кв.м.	
6.	АЧОС № 13/22.10.2010 год.	Поземлен имот № 808 в кв.7	900 кв.м.	
7.	АЧОС № 20/21.11.2011 год.	205/705 ид.ч.от УПИ VII-536 в кв.50	205/705 ид.ч.	
8.	АЧОС № 23/08.06.2001 год.	Шивашки цех (бивша техническа работилница) самостоятелна сграда в УПИ XXVII на НОУ „Хр.Ботев” в кв.41	234 кв.м.	
9.	АЧОС № 27/08.12.2017 год.	Незастроен УПИ IV -226 в кв. 22	1 590 кв.м.	
10.	АЧОС № 28/08.12.2017год.	½ идеална част от застроен урегулиран поземлен имот X – 249 с площ 953 кв.м. в кв. 17, ведно с втори етаж от построената в него, двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 109 м2	½ - 953 кв.м. 109 кв.м.	

11.	АЧОС № 77/01.04.2019 год.	ПИ 57621.12.21, в местността „Стопански двор” с НТП – Нива, област Пловдив, община Садово, с. Поповица, стар номер 012021, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-742/22.10.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК	7 547 кв.м.	
12.	АЧОС № 59/08.07.2019 год.	Застроен урегулиран поземлен имот IX-84 в кв.3 по подробния устройствен план на село Поповица	1 000 кв.м.	
13.	АЧОС № 57/16.05.2019 год.	Застроен урегулиран поземлен имот VIII-270 в кв.18 по подробния устройствен план на село Поповица	585 кв.м.	
		с. СЕЛЦИ		
		Няма имоти		
		Гр. САДОВО		
1.	АЧОС № 95/13.01.2004 год.	УПИ III- Произв.дейности в кв.3	4087 кв.м.	
2.	АЧОС № 96/13.01.2004 год.	УПИ V- Произв.дейности в кв.3	3832 кв.м.	
3.	АЧОС № 45/2016 год.	УПИ II – кланица в кв. 3	3 521 кв.м.	
4.	АЧОС № 46/03.02.2016 год.	УПИ IV – складова база в кв. 3 по ПУП на гр. Садово	3 286 кв.м.	

5.	АЧОС № 33/09.09.2013 год.	Незастроен неурегулиран поземлен имот № 952, включен в УПИ XIII-113 с площ 15 кв.м., включен в УПИ XVI-108 с площ 94 кв.м., включен в УПИ XIV-826 с площ 35 кв.м.в кв.11	144 кв.м.	
		с. ЧЕШНЕГИРОВО		
1.	АЧОС №18/21.02.2001 година	Урегулиран поземлен имот XIV-общ.в кв.105	508 кв.м.	
2.	АЧОС № 19/22.02.2001год.	Урегулиран поземлен имот XIII-общ.в кв.105	480 кв.м.	
3.	АЧОС № 20/22.02.2001 год.	Урегулиран поземлен имот XII-общ.в кв.105	486 кв.м.	
4.	АЧОС № 21/22.02.2001 год.	Урегулиран поземлен имот XI-общ.в кв.105	500 кв.м.	
5.	АЧОС № 22/22.02.2001 год.	Урегулиран поземлен имот X-общ.в кв.105	508 кв.м.	

		с. КОЧЕВО		
1.	АЧОС № 7/10.06.2003 год.	Урегулиран поземлен имот II-20 в кв.20	378 кв.м.	
2.	АЧОС № 8/10.06.2003 год.	Урегулиран поземлен имот III-20 в кв. 20	415 кв. м.	
		с. МОМИНСКО		
		Няма имоти		

Трудности в управлението на незастроените терени създава неприключилия процес на идентификация на собствеността. В някои случаи общинска администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, физически или юридически лица за разпоредителна сделка. Някои от незастроените терени са малки, често обременени със съсобственост и с комуникации, което значително намалява инвестиционния им потенциал.

Установяването и актуването на общинската собственост, регламентирано с приемането на Закона за общинската собственост през 1996 г., се оказва дълъг процес, съпроводен в много случаи с тромави процедури. (необходимостта от т. нареченото деактуване, съсобственост върху недвижими имоти между общината и физически лица, съдебни спорове за реституционни претенции и др.). С последните промени в Закона за общинска собственост отпадна деактуването като част от процедурата по актуване на общински имоти. От една страна това оптимизира процеса, но възниква риска областната управа да откаже да отпише държавния имот.

Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост е незавършен процес, които ще продължи и до 2027 г. и след това.

Продължава работата на поетапното вписване на актовете за общинска собственост, съставени в периода 1996 г. – 2024 г., което изисква издаване на актуални скици и изготвяне на данъчна оценка на имотите, които за имотите в регулация се издават служебно, също така и за имотите извън регулация скиците, характеристиките се издават за имоти публична и частна общинска собственост от Служба по Геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив, в отдел „Управление на собствеността” - служебно, данъчните оценки се издават служебно, вписването на съответните забележки в актовете и представянето им на Съдията по вписванията.

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

Разпореждането с общинска собственост включва: прехвърляне, учредяване, обременяване и прекратяване правото на собственост на общината върху обекти – частна общинска собственост. Имотите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон. Разпореждането с общинско имущество се извършва в съответствие с нормативните изисквания и заложените приоритети.

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

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

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

Рискове и слаби страни

1. Неприключил и бавен процес на идентификация, деактуване и актуване на общински имоти;
2. Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
3. Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни замени, съдебни спорове и обезщетения;
4. Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; имоти- общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица (РПК „Наркооп” и др.);

5. Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане, ползване или закупуване;
6. Намаляване на ежегодните приходи от отдаването под наем;
7. Недостиг на сгради и помещения за общественно- обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

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

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

1. Да се ускори процеса на идентификация на общинските терени;
2. Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
3. Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
4. Да се извърши проучване за подходящи терени за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води в следните населени места: гр. Садово, с. Катуница, с. Чешнегирово, с. Караджово, с. Болярци, с. Моминско, с. Поповица, с. Милево, с. Богданица и с. Ахматово.
5. Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
6. Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.

НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

На територията на общината към месец декември 2023 г. действащи са 82 броя договори за наем на нежилищни имоти и договори за учредяване право на ползване върху земеделски земи, договори за отдаване под наем на язовири, водоеми, рибарници.

Разпределението според вида на обектите е, както следва:

- Договори за отдаване под наем на помещения за стопанска и търговска дейност – 32 бр.;
- Договорите за наем за помещения с лични лекари – 38 бр.;
- Договори за наем по ЗПП, с политически партии – 2 бр.;
- Договори за отдаване под наем на терени (отменения чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ), павилион за вестници – 2 бр.
- Договори за отдаване под наем на язовири, водоеми, рибарници - 5 бр.

При подписването на всеки един договор за наем съгласно чл. 29 (1) от Наредба № 4 за определяне и администриране на местните такси и цени на услугите на територията на община Садово Наемателят заплаща такси, при настаняване под наем в общински имот се заплаща такса както следва:

1. При настаняване в земеделски земи – в случаите на директно отдаване – 20 лв., в случаите на отдаване чрез търг с публикувана обява във вестник – 108 лв.;
2. При настаняване в сгради или помещения – в случаите на директно отдаване – 40 лв., в случаите на отдаване чрез търг с публикувана обява във вестник – 210 лв.

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

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

СПИСЪК

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

№ по ред	Обект	Площ/м2	Местонахождение
1	2	3	4
	гр. Садово		
1	Кабинети №1 №2 №5 №6 №7 №8 №9	19.52 кв.м 18.00 кв.м 25.65 кв.м 14.35 кв.м 15.14 кв.м 9.99 кв.м 9.99 кв.м	Сградата на поликлиниката–втори етаж построена в УПИХ–Поликлиника в кв.44
2	Едно помещение за офис	9.00 кв.м	Бившата административна сграда на общината(стария съвет)I-ви етаж,източно изложение–УПИ I–Училище в кв.27
3	Едно помещение със самостоятелен вход с полезна площ 50.00 кв., намиращо се на I-ви етаж от блок „В“ от четириетажна училищна сграда, построена в УПИ IV- Училище и детска градина в кв.13 по ПУП на гр. Садово	50.00 кв.м.	УПИ IV- Училище и детска градина в кв.13 по ПУП на гр. Садово.
4	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на гр. Садово		Землището на гр. Садово

5	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на гр. Садово		Землището на гр. Садово
	с. Ахматово		
1	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Ахматово.		Землището на с. Ахматово
2	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Ахматово.		Землището на с. Ахматово
	с. Милево		
1	Зала,кухненски бокс и WC- за кафе-аперитив	90.00 кв.м	В сградата на Младежки дом – приземен етаж,УПИ–I–СНС, Младежки дом в кв.22 по ПУП на с. Милево
2	Тенис-зала и кафе	60.00 кв.м.	В сградата на Младежки дом – приземен етаж,УПИ–I–СНС, Младежки дом в кв. 22 по ПУП на с. Милево
3	Две помещения (досега ползвани от БТК)	87.00 кв.м.	Сградата на старото кметство, построена в УПИХХI– стопанска дейност в кв.34 по ПУП на с. Милево
4	УПИ XVIII-стоп.дейност в кв.35, ведно с едноетажна масивна училищна сграда	2480 кв.м.	За публично частно партньорство В кв. 35 по ПУП на с. Милево
5	УПИ XVII-стоп.дейност в кв.35	1630 кв.м.	В кв. 35 по ПУП на с. Милево
6	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на село Милево		Землището на село Милево
7	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мери от землището на село Милево		Землището на село Милево

с. Чешнегирово			
1	Младежки клуб и кафе-аперитив	89 кв.м	На приземния етаж в сградата на Читалищен дом, построена в УПИ I–Културен дом и общ.обслужващи дейности в кв. 62 по ПУП на с. Чешнегирово
2	Помещение за млекопункт	22 кв.м.	ВУПИХ–Магазин кв.90 по ПУП на с. Чешнегирово
3	Помещения за сладкарница и празно място пред помещението	91 кв.м. 50 кв.м.	На I-ви етаж от сградата на Читалищен дом, построена в УПИ I–Културен дом и обществено обслужващи дейности в кв. 62 по ПУП на с. Чешнегирово
4	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – ниви от землището на село Чешнегирово		Землището на село Чешнегирово
5	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Чешнегирово		Землището на село Чешнегирово
с. Кочеве			
1	Помещение за млекопункт	13.50 кв.м.	Едноетажна масивна сграда построена в УПИ I- кметство, общ. организации, сладкарница в кв. 30 по ПУП на с. Кочеве
2	УПИ II в кв.20 по ПУП на с. Кочеве	378 кв.м.	УПИ II в кв.20 по ПУП на с. Кочеве
3	УПИ III в кв.20 по ПУП на с. Кочеве	415 кв.м.	УПИ III в кв.20 по ПУП на с. Кочеве

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

3	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Болярци.		Землището на село Болярци
4	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Болярци.		Землището на село Болярци
	с. Богданица		
1	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Богданица.		Землището на село Богданица
2	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Богданица.		Землището на село Богданица
	с. Моминско		
1	Две помещения за лекарски кабинет	16 кв.м 16 кв.м	В сградата на Здравна служба, УПИ II-Здравен дом кв. 15
2	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Моминско.		Землището на село Моминско
3	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Моминско		Землището на село Моминско
	с. Карджово		

1	Помещение за сладкарница и кафе – аперитив	77 кв.м.	На I –ви етаж в сградата на Читалищен дом в УПИ IX- Културен дом, сладкарница, кметства, поща, здравна служба, общ. организации в кв. 16 по ПУП на с. Карджово
2	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Карджово.		Землището на село Карджово
3	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Карджово		Землището на село Карджово
с. Катунца			
1	Застроен УПИ II- Плувен басейн, ведно с едноетажна сграда - съблекалня	5060 кв.м. 66 кв.м.	УПИ II- Плувен басейн в кв. 3 по ПУП на с. Катунца
2	Част от ПИ № 903, включен в УПИ I -903, градина в кв. 30	48.00 кв.м.	УПИ I -903, градина в кв. 30 по ПУП на с. Катунца
3	Поземлен имот № 123004 в мест. „Отвѣд Реката”	22.000 дка	Поземлен имот № 123004 в мест. „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина
4	Поземлен имот № 123006 в мест. „Отвѣд Реката”	2.027 дка	Поземлен имот № 123006 в мест. „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина
5	Поземлен имот № 124004 в мест. „Отвѣд Реката”	21.375 дка	Поземлен имот № 124004 в мест. „Отвѣд Реката”, НТП – Овощна градина

6	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Катунца.		Землището на село Катунца
7	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на село Катунца		Землището на село Катунца
с. Поповица			
1	Две помещения със самостоятелен вход	40 кв.м.	На I –ви етаж в сградата на Читалищен дом, построена в УПИ III- Читалище в кв. 27 по ПУП на с. Поповица
2	Три помещения от сградата на кметството, етаж II-ри двете с изложение юг, едното с изложение север	19.95 кв.м. 14.94 кв.м. 48.40 кв.м.	На II–ри етаж в сградата на кметството, построена в УПИ I- Кметство и аптека в кв. 41 по ПУП на с. Поповица
3	Две помещения на първи етаж в ОУ село Поповица	13.00 кв.м.	Две помещения на първи етаж построени в УПИ XXVII- НОУ „Христо Ботев” в кв. 41 по ПУП на с. Поповица
4	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – нива от землището на село Поповица		Землището на село Поповица
5	Земеделските имоти с начин на трайно ползване – пасище, мера от землището на		Землището на село Поповица

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

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

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

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

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

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

6. Да се предприемат мерки за енергийно саниране сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища, здравни заведения и други.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

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

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

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

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

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

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

1. Получаване на решение за възстановена собственост, изготвяне на скица от Агенция по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив, в отдел „Управление на собствеността” – служебно;
2. Данъчна оценка.

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

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

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

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Садово не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 400 лв. и 450 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост, без правно основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

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

Плюсове и възможности:

1. Актуване на нови имоти;
2. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

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

НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

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

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

Общината ще придобие новите имоти чрез: Ново строителство.

• ЖИЛИЩЕН ФОНД

• ОБЩИНА САДОВО НЕ ПРИТЕЖАВА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Анализа на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

Настоящата стратегия обхваща периода на мандат 2024 - 2027 година. Тя е приета на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и Решение № 30, взето с Протокол № 4 от заседание на Общински съвет – Садово, проведено на 30.01.2024 година.