

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Живко Тодоров - кмет на Община Стара Загора

**ОТНОСНО: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2012-2015 год.**

**Уважаеми госпожи и господа общински съветници,**

Съгласно изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, Общински съвет следва да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост – придобиването, управлението ѝ, разпореждането с част от нея, като и стопанската дейност на Общината.

Стратегията очертава основните цели, принципи и приоритети на управлението на общинската собственост. С нея следва да се определят и основните способности за придобиването на имоти – частна собственост, необходими за осъществяване на предвидените мероприятия на публичната собственост.

Разработването на стратегията се предхожда от анализ на състоянието на общинската собственост, както и реализираните досега целесъобразни способности за нейното управление и разпореждане.

Процесът по идентификация на общинската собственост, започнал през 1996 год. с приемането на Закона за общинската собственост, продължава и в момента. Влизането в сила на кадастралната карта утежни процесите по изясняване на собствеността и актуване на имотите – общинска собственост. За разработването на стратегията, общинска администрация подготви пълен анализ на структурата на имотите, за които има съставени актове за общинска собственост към 31.01.2012 год., разпределени по следните критерии:

- видове имоти – застроени и незастроени поземлени имоти, сгради, земеделски земи
- статут на имотите –разделение на публична и частна собственост
- основни технически характеристики на имотите

Големият брой АОС (почти 10 000) и липсата на програма за собствеността, позволяваща бързото и лесно класифициране на имотите, определи един продължителен период на подготвителните действия по инвентаризация и класифициране на собствеността.

Всички бъдещи действия от страна на администрацията относно стопанисването и разпореждането с имоти – общинска собственост, следва да се съобразяват с предвижданията на Стратегията и Годишните програми, конкретизиращи нейното изпълнение

Във връзка с гореизложеното предлагам Общински съвет да вземе следното

**РЕШЕНИЕ:**

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 8 от ЗОС, Общински съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост на Община Стара Загора за периода 2012 – 2015 год.

**СЪГЛАСУВАЛИ:**

Гл. юрисконсулт: .....  
(Маргарита Станимирова)

Зам. кмет "ОССПТЕ": .....  
(Йордан Николов)

**КМЕТ:.....**  
**(Живко Тодоров)**



# СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ



**ОБЩИНА СТАРА ЗАГОРА  
2012 – 2015**

## СЪДЪРЖАНИЕ

№		страница
<b>1.</b>	<b>ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	3
1.1.	Мотиви за разработване на стратегията	3
1.2.	Основни цели и задачи при разработването на Стратегията	4
1.3.	Нормативна основа на общинската собственост	4
<b>2.</b>	<b>ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА</b>	7
2.1.	Обхват и предмет на стратегията	7
2.2.	Структура на стратегията	7
2.3.	Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост	7
2.4.	Стратегически цели	8
2.5.	Приоритети за постигане на стратегическите цели	8
<b>3.</b>	<b>ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ</b>	8
3.1.	Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост	9
3.2.	Етапи на управлението на общинската собственост като процес	9
<b>4.</b>	<b>ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ</b>	10
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ</b>	12
5.1.	Незастроени терени	12
5.2.	Застроени нежилищни имоти	15
5.3.	Жилищни имоти	19
5.4.	Земеделски земи	21
5.5.	Гори и земи в горски фонд	30
<b>6.</b>	<b>ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА</b>	34
6.1.	Визия за развитието и управлението на общинската собственост	34
6.2.	Стратегически цели	34
<b>7.</b>	<b>ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ</b>	35
7.1.	Мерки за осъществяване на приоритет I	35
7.2.	Мерки за осъществяване на приоритет II	36
7.3.	Мерки за осъществяване на приоритет III	28
7.4.	Мерки за осъществяване на приоритет IV	38
<b>8.</b>	<b>РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА</b>	39

# СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА СТАРА ЗАГОРА 2012 – 2015

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Стара Загора е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, обхваща периода 2012 – 2015 година и регламентира политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината в следните направления:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане
- Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след подробен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата 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, са предпоставка за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и намаляване на възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Обявените стратегически намерения биха предизвикали по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно увеличаване приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост.

### 1.1. Мотиви за разработването на Стратегията

Местната власт е изправена пред предизвикателството да предоставя публични услуги в условията на финансова и икономическа криза, при нарастващо очакване към

качеството на тези услуги. Активното включване на общинската собственост като част от общото управление на Община Стара Загора, пряко се свързва с усъвършенстването на публичните услуги, предоставяни на местната общност.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Стара Загора се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани 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 и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

## **1.2. Основни цели и задачи при разработването на Стратегията**

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост, ръководството на община Стара Загора си поставя следните задачи:

- 1.2.1.** Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;
- 1.2.2.** Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- 1.2.3.** Да се очертаят на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

## **1.3. Нормативна основа на общинската собственост**

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Пълна и задълбочена регламентация на общинската собственост беше направена с приемането на Закона за общинската собственост. За съжаление, поради липсата на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността между държавата и общините, прилагането на Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост срещна големи трудности. Наложена субординация на ЗОС спрямо ЗДС и практиката - общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури на деактуване, сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Многократните изменения и допълнения в Закона за общинската собственост са положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и

досега. 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.

### **1.3.1. Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:**

- Конституция на Република България
- Закон за общинската собственост
- Закон за местното самоуправление и местна администрация
- Закон за собствеността
- Закон за наследството
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи
- Закон за опазване на земеделските земи
- Закон за арендата в земеделието
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд
- Закон за горите
- Закон за пътищата
- Закон за водите
- Закон за физическото възпитание и спорта
- Закон за лечебните заведения
- Закон за културното наследство
- Закон за устройство на територията
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Търговски закон
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол
- Закон за концесиите
- Закон за обществените поръчки
- Закон за задълженията и договорите
- Закон за общинските бюджети
- Закон за местните данъци и такси
- Закон за енергетиката
- Закон за енергийната ефективност
- Закон за електронните съобщения
- Закон за насърчаване на инвестициите
- Закон за народните читалища
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове
- Закон за виното и спиртните напитки
- Закон за пчеларството
- Закон за рибарството и аквакултурите
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

### **1.3.2. Наредби и други актове на общинския съвет**

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общинския съвет на община Стара Загора наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на

общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

### **1.3.3. Общинска собственост са**

1. имотите и вещите, определени със закон
  2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон
  3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината
  5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението
  6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие
  7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

### **1.3.4. Общинската собственост е публична и частна.**

#### **1.3.4.1. Публична общинска собственост са**

- имотите и вещите, определени със закон
- имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация
- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

**1.3.4.2. Частна общинска собственост са** всички други общински имоти и вещи, а плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

#### **1.3.5. Имоти и вещи - публична общинска собственост**

- Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.
- Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.
- Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на бюджетни учреждения, финансирани от държавния бюджет и звена на



общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

### **1.3.6. Имоти и вещи - частна общинска собственост**

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

## **2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост в това число и жилищните имоти. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

### **2.1. Обхват и предмет на стратегията**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2012 – 2015 година. С нея се определят целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и възможностите за създаване на ефективни условия за управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

### **2.2. Структура на стратегията**

Стратегията включва:

- 2.2.1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост**
- 2.2.2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане**
- 2.2.3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.**

### **2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

### **2.3.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане**

#### **2.3.1.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината**

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия и други структурни звена на общината
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

#### **2.3.1.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем**

- имоти, частна общинска собственост, както и части и имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

#### **2.3.1.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане**

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1.1
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината
- жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

### **2.3.2. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване**

- Имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение; имоти, които са част от техническата инфраструктура; имоти със социално предназначение; спортни имоти и такива за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване, замяна и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.
- Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.
- Жилищни и други имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение за обезщетение с реални обекти в бъдещата или в други сгради.
- Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

## **2.4. Стратегически цели**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на община Стара Загора.

## **2.5. Приоритети за постигане на стратегическите цели**

Приоритетите се базират на визията за местно развитие, на социално-икономическата обстановка в държавата и общината, както и на приоритетите за стратегическо развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

### **3. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

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

##### **3.1.1. Законосъобразност**

Общинският съвет и Кметът на общината действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават на основанията на действащото законодателство и по реда предвиден в Закона за общинската собственост.

##### **3.1.2. 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. При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес.

##### **3.1.3. Публичност**

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

##### **3.1.4. Целесъобразност**

Решенията за придобиване на общинска собственост се вземат 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.

##### **3.1.5. 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.

#### **3.2. Етапи на управлението на общинската собственост като процес**

##### **3.2.1. Формулиране на политика за развитие на общината**

Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

### **3.2.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.**

Оптималното управленско решение, съобразено с приетата политика на общината, задължително трябва да се предхожда от финансово икономически анализ. Финансовият анализ предполага избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- използване на общинската собственост
- придобиване на общинска собственост
- разпореждане с общинска собственост

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно Община Стара Загора е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

## **4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Процесът за идентификация на общинската собственост започна през 1996 год. с приемането на Закона за общинската собственост. Работата по окончателното разделяне на «обществената собственост» между държавата и общините продължава. Влизането в сила на кадастралната карта постави нови дългителни изисквания и в известен смисъл утежни процеса по изясняване на собствеността и актуване на имотите – общинска собственост.

Към настоящият момент Общината не разполага с програма за общинската собственост, позволяваща бързото и лесно класифициране на имотите. Липсата на софтуерен продукт, при наличния кадрови ресурс, затруднява работата на администрацията по инвентаризация и класифициране на собствеността.

Съгласно Регистрите за общинската собственост – публична и частна, към края на януари 2012 год. в Община Стара Загора са съставени **9 673** акта, в т.ч.: отписани след извършване на разпоредителни действия - **944** и останали в собственост на Общината - **8 729**. По-голямата част от извършените разпоредителните сделки по-същество представляват уреждане на регулационни отношения.

За разработването на стратегията, общинска администрация подготви пълен анализ на структурата на имотите, за които има съставени актове за общинска собственост, разпределени по следните критерии:

- видове имоти – застроени и незастроени поземлени имоти, сгради, земеделски земи
- съсобствени имоти и такива с учредено право на строеж
- статут на имотите – разделение на публична и частна собственост
- основни технически характеристики на имотите
- предвиждания на застроителния план

Съсобствените имоти, които в по-голямата си част представляват имоти с неуредени регулационни отношения, както и имотите с учредено и реализирано право на

строеж, не са предмет на настоящата стратегия. Общият брой на тези имоти, за които има съставени актове за общинска собственост е **1 687**.

Структурирането по вид и предназначение на имотите общинската собственост при горните предпоставки, е посочено в Таблица № 1 и Таблица № 2

**Таблица №1**

<b>№</b>	<b>Вид на имота</b>	<b>Брой актове</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Незастроени имоти в регулация</b>	<b>890</b>
<b>2.</b>	<b>Незастроени имоти извън регулация</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Сгради с прилежаща територия</b>	<b>254</b>
3.1.	Административни сгради - кметства	47
3.2.	Детски градини и ясли	43
3.3.	Училища	45
3.4.	Сгради със здравно предназначение	24
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
3.5.	Музеи	4
3.6.	Читалища	22
3.7.	Сгради с културно предназначение	16
3.8.	Спортни комплекси	9
3.9.	Социални комплекси	12
3.10.	Стопански сгради	28
3.11.	Автогари	4
<b>4.</b>	<b>Сгради без прилежаща територия</b>	<b>953</b>
4.1.	Котелни помещения	9
4.2.	Автоспирки	8
4.3.	Гаражи	34
4.4.	Клубове	18
4.5.	Складове	6
4.6.	Обществени тоалетни	8
4.7.	Жилища	774
4.8.	Други	140
<b>5.</b>	<b>Гробищни паркове</b>	<b>57</b>
5.1.	Гробищни паркове в регулация	4
5.2.	Гробищни паркове извън регулация	53
<b>6.</b>	<b>Земеделски земи от общинския поземлен фонд</b>	<b>4 393</b>
<b>7.</b>	<b>Гори и земи от общинския горски фонд</b>	<b>431</b>
<b>8.</b>	<b>Микроязовири и водоеми</b>	<b>63</b>
<b>Общо</b>		<b>7 043</b>

Обобщени данни за имотите - публична общинска собственост

Таблица № 2

№	Вид на имота	гр. Стара Загора	Села	Общ брой
1	2	3	4	5
1.	Административни сгради	8	45	53
2.	Училища, школи	25	12	37
3.	Детски градини	22	7	29
4.	Детски ясли	11	0	11
5.	Детски консултации	5	0	5
6.	Детски млечни кухни	2	0	2
7.	Музеи	2	2	4
8.	Опера, театри	3	0	3
9.	Галерии, изложбени зали	2	0	2
1	2	3	4	5
10.	Читалищни сгради	3	24	27
11.	Клубове, културни домове	12	6	18
12.	Библиотеки	3	4	7
13.	Спортни комплекси	5	4	9
14.	Болници	7	0	7
15.	ДКЦ, ПМЦ, здравни служби	15	44	59
16.	Социални домове	5	5	10
17.	Почивни домове, лагери	0	1	1
18.	Автогари и автоспирки	1	4	5
19.	Обществени бани	0	1	1
20.	Обществени тоалетни	7	0	7
21.	Паркинги	4	0	4
22.	Опитно поле	1	0	1
23.	Микроязовири и водоеми	0	63	63
24.	Други обекти	33	10	43
<b>ОБЩО</b>		<b>176</b>	<b>232</b>	<b>408</b>

**5. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.  
СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ**

## 5.1. Незастроени терени

### 5.1.1 Общи (принципни) констатации

След влизане в сила на ЗОС, приоритетно са проведени процедури по деактуване от актовете книги за държавна собственост и са съставени АОС на застроени имоти, които представляват прилежащ терен към имоти – публична общинска собственост: административни сгради, училища, детски градини, здравни заведения, читалища и др. Процесите по прочване, деактуване и актуване на незастроените имоти продължават. В голяма част от случаите, общинската администрация е предприемала действия по проучване собствеността на конкретен празен терен след инициатива от страна на физически или юридически лица. Последните промени в ЗОС значително улесниха процедурите по актуване на общинската собственост. Въпреки тези промени, поради влизане в сила на кадастралната карта, за окомплектоването на преписките за деактуване е необходимо много време, ангажиране на служби извън общинска администрация, значителен кадрови и административен капацитет.

Към 31 януари 2012 год. за незастроените терени в регулацията на населените места са съставени 890 акта за общинска собственост в т.ч.:

- за гр. Стара Загора – 604 акта
- за останалите населени места – 286 акта

Разпределението на незастроените терени по населени места подробно е представено в Таблица 3

Таблица № 3

№	Населено място	Незастроени имоти в регулация (бр.)	Незастроени имоти извън регулация (бр.)
1	2	3	4
1.	гр. Стара Загора	604	1
2.	с. Арнаутито	4	
3.	с. Бенковски	0	
4.	с. Богомилово	1	
5.	с. Борилово	17	
6.	с. Борово	0	
7.	с. Братя Кунчеви	0	
8.	с. Бъдеще	4	
9.	с. Воденичарово	0	
10.	с. Горно Ботево	2	
11.	с. Дълбоки	17	
12.	с. Еленино	4	1
13.	с. Елхово	10	
14.	с. Загоре	22	
15.	с. Змейово	9	

16.	с. Казанка	19	
17.	с. Калитиново	0	
18.	с. Калояновец	4	
19.	с. Кирилово	0	
20.	с. Козаревец	0	
21.	с. Колена	1	
22.	с. Ловец	4	
23.	с. Лозен	2	
24.	с. Люляк	2	
25.	с. Лясково	1	
26.	с. Маджерито	8	
27.	с. Малка Верея	1	
28.	с. Малко Кадиево	3	
29.	с. Михайлово	0	
30.	с. Могила	3	1
31.	с. Ново село	0	
32.	с. Оряховица	3	
33.	с. Остра могила	1	
34.	с. Памукчий	4	
35.	с. Петрово	65	
1	2	3	4
36.	с. Плоска могила	9	
37.	с. Подслон	1	
38.	с. Преславен	0	
39.	с. Пряпорец	2	
40.	с. Пшеничево	14	
41.	с. Пъстрово	2	
42.	с. Ракитница	0	
43.	с. Руманя	0	
44.	с. Самуилово	2	
45.	с. Сл. кладенец	1	
46.	с. Старозагорски бани	4	
47.	с. Стрелец	5	
48.	с. Сулица	0	
49.	с. Хан Аспарухово	2	
50.	с. Християново	29	
51.	с. Хрищени	6	
52.	с. Опан	1	
<b>Общо</b>		<b>890</b>	<b>3</b>
<b>гр. Стара Загора</b>		<b>604</b>	<b>1</b>
<b>села</b>		<b>286</b>	<b>2</b>



### 5.1.2. Анализ на състоянието

Пробладаващият брой имоти на територията на гр. Стара Загора са с площ под 500 кв. м. и са отредени предимно за средноетажно застрояване. От гледна точка на възможностите за застрояване, малка част от тях имат характеристики, предполагащи сериозен инвестиционен потенциал.

Площта на незастроените имоти в селата е под 1000 кв. м. и са предвидени основно за жилищно застрояване.

### 5.1.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните резултати:

- **Силни страни:**
  - Опростяване процедурата по актуване, съгласно измененията в ЗОС.
  - Увеличване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти
- **Слаби страни:**
  - Неприключил процес по идентификация на общинската собственост
  - Забавяне процеса на актуване поради несъответствия между регулационния план и кадастралната карта
  - Недостатъчен кадрови ресурс
  - Занижен инвестиционен интерес към терени за продажба
- **Възможности:**
  - Внедряване на софтуер за АОС
  - Оптимизиране процеса на управление
  - Реализиране на обществено значими проекти върху общински терени чрез публично-частно партньорство
  - Да се предприемат нормативно определени действия за предоставяне от Държавата на имоти, важни за устойчивото развитие на Общината
- **Заплахи:**
  - Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане

## 5.2. Застроени нежилищни имоти

### 5.2.1. Общи (принципни) констатации

След приемане на Закона за приватизация на държавните и общински предприятия (отм.) и Закона за приватизация и следприватизационен контрол, много застроени терени ведно с изградените в тях сгради, станаха предмет на прехвърлителни сделки. Приватизацията на най-големите и атрактивните обекти осигури еднократни приходи в общинския бюджет, но едновременно с това лиши Общината от възможности за евентуално осигуряване на приходи в дългосрочен план.

Процесът на възстановяване на собствеността върху одържавените по различни закони имоти, доведе до намаляване на сградния фонд, ползван от общината за административни, търговски, социални нужди, части от детски градини, училища и др., разположени предимно в централната градска част.



21	с. Колена				1								1
22	с. Ловец	1			1								2
23	с. Лозен	1			1								2
24	с. Люляк	1											1
25	с. Лясково	1							1				2
26	с. Маджерито	1						1			1		3
27	с. Малка Верея				1		1				1		3
28	с. М. Кадиево	1											1
29	с. Михайлово		2		1			1					4
30	с. Могила	1		1				1					3
31	с. Ново село	1		1									2
32	с. Оряховица				1		1	1					3
33	с. Остра могила	1		1				1					3
34	с. Памукчий	1	1					1					3
35	с. Петрово	1						1			1		3
36	с. Плоска могила	1			1			1					3
37	с. Подслон	1									1		2
38	с. Преславен	1		1				1					3
39	с. Пряпорец	1									1		2
40	с. Пшеничево	1	1										2
41	с. Пъстрово	1		1									2
42	с. Ракитница	1		1	1				1				4
43	с. Руманя	1			1								2
44	с. Самуилово	1			1			1			2		5
45	с. Сладък кладенец	1			1					1			3
46	с. Староз. бани		1						1	1	1		4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
47	с. Стрелец	1		1							1	1	4
48	с. Сулица	1						1					2
49	с. Хан Аспарухово	1	1	1				1				1	5
50	с. Християново	1	1									1	3
51	с. Хрищени	1	1	1				2			1		6
52	гр. Созопол									1			1
53	гр. Калофер										1		1
	Села	43	10	20	19	2	19	9	4	7	13	3	149
	Град Стара Загора	4	33	25	5	2	3	7	5	5	15	1	105
	<b>Общо</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>254</b>

Разпределение на сградите без прилежаща територия по населени места

Таблица № 5

№	Населено място	Котелни	Автоспирки	Гаражи	Клубове	Складове	Общ. тоалетни	Жилища	Други	Общо
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	гр. Стара Загора	9	1	34	15	3	7	694	96	859
2	с. Арнаутито									0
3	с. Бенковски									0
4	с. Богомилово								1	1
5	с. Борилово									0
6	с. Борово								1	1
7	с. Братя Кунчеви		1							1
8	с. Бъдеще								1	1
9	с. Воденичарово									0
10	с. Горно Ботево								1	1
11	с. Дълбоки							12	3	15
12	с. Еленино									0
13	с. Елхово		1							1
14	с. Загоре									0
15	с. Змейово									0
16	с. Казанка		1						1	2
17	с. Калитиново				1				1	2
18	с. Калояновец								3	3
19	с. Кирилово								1	1
20	с. Козаревец								1	1
21	с. Колена								1	1
22	с. Ловец									0
23	с. Лозен									0
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	с. Люляк									0
25	с. Лясково									0
26	с. Маджерито									0
27	с. Малка Верея								1	1
28	с. Малко Кадиево								3	3
29	с. Михайлово								1	1
30	с. Могила								2	2
31	с. Ново село									0
32	с. Оряховица									0
33	с. Остра могила		2						3	5
34	с. Памукчий									0
35	с. Петрово									0
36	с. Плоска могила									0
37	с. Подслон					1	1		1	3

38	с. Преславен									0
39	с. Пряпорец									0
40	с. Пшеничево							3		3
41	с. Пъстрово									0
42	с. Ракитница						2			2
43	с. Руманя				2			1		3
44	с. Самуилово							1		1
45	с. Сл. кладенец		1							1
46	с. Старозаг. бани		1					7		8
47	с. Стрелец				1					1
48	с. Сулица				1					1
49	с. Хан Аспарух							2		2
50	с. Християново							1		1
51	с. Хрищени							3		3
	Села	0	7	0	3	3	1	12	44	70
	Град Стара Загора	9	1	34	15	3	7	694	96	859
	<b>ОБЩО</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>706</b>	<b>140</b>	<b>929</b>

### 5.2.2. Анализ на състоянието

Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт и обновяване.

Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в недобро състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради по селата – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др. Поддръжката, ремонта и охраната 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 от лошото стопанисване, амортизациите се увеличават и те се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползването и управление, би следвало тези сгради да бъдат приватизирани. Приватизацията на тези имоти е затруднена от измененията в Закона за устройство на територията от 2010 год., които изискват промяната на предназначението на сградите – бивши обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата да се извършва само след писмено съгласие на съответния министър. Изисквания на закона не позволяват Общината свободно да се разпорежда с имотите си и фактически пречат извършването на разпоредителни сделки дори и в случаите, когато те не са й необходими в дългосрочен план.

### 5.2.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

#### ▪ Силни страни

- Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди
- Общо добро състояние на използваните сгради

- **Слаби страни**
  - Недобро състояние на сградите, които не се експлоатират и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността
  - Законови пречки за приватизация на закрити обекти на образованието, науката и здравеопазването
  - Наличие на сгради, (особено по селата) към които липсва интерес за наемане
- **Възможности**
  - Оптимизиране процеса на управление
  - Осигуряване на средства по еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите.
  - Генериране на приходи чрез привличане на частно финансиране за изграждане/доизграждане и експлоатиране на общинска собственост, при поемане на ангажименти за предоставяне на услуги на социално приемливи цени.
- **Заплахи**
  - Риск от неправилни решения за разпореждане

#### 5.2.4. Изводи

- Да се изготвят финансови – икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на правилни решения за разпореждане
- Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост сградите, загубили публичните си функции, с цел дългосрочно отдаване под наем, ползване или приватизация
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства по европейските фондове
- Да продължи енергийното обследване и саниране на сградния фонд за административни нужди, училища и детски градини.

### 5.3. Жилищни имоти

#### 5.3.1. Общи (принципни) констатации:

Към 31.01.2012 год., общинският жилищен фонд се състои от 774 жилища, в т.ч.: 717 апартамента и 57 къщи.

Структурирането на наличния жилищен фонд по видове и местоположение е показан в Таблица 6

Таблица № 6

#### Апартаменти

Жилищни райони	Едностаинни (бр.)	Дву- стайни (бр.)	Три- стайни (бр.)	Четири- стайни (бр.)	Всичко (бр.)
Центр. градска част	88	35	8	10	141
Втора зона - Изток	14	15	-	-	29
Втора зона -Запад	12	7	-	4	23
Кв. "Железник"	20	28	24	44	116
Кв. "Казански"	36	36	5	1	78

Кв."Три чучура"	136	39	13	18	206
Кв."Самара"	34	18	1	-	53
Кв. "Зора"	13	22	4	7	46
Кв."Лозенец"	1	1	-	-	2
с.Дълбоки	2	2	5	3	12
с.Калояновец	2	2	2	5	11
<b>ОБЩО</b>	<b>358</b>	<b>205</b>	<b>62</b>	<b>92</b>	<b>717</b>

#### Къщи :

Жилищни райони	брой
Централна градска част	33
Втора зона – Запад	4
Втора зона – Изток	15
кв. Лозенец	3
с. Дълбоки	1
с. Опан	1
<b>ОБЩО</b>	<b>57</b>

#### 5.3.2. Анализ на състоянието

През изминалия мандат е направена пълна инвентаризация на общинския жилищен фонд. След приемането на нова Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти, са предприети законоопределените действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели, които не отговарят на изискванията на Наредбата и принудително събиране на дължимите наеми

Съгласно актуализираните регистри, които се поддържат в Община Стара Загора, броят на гражданите, подали документи до 31.12.2011 год. и включени в картотеката на нуждаещите се от жилища е 85. Свободния жилищен фонд за настаняване на наематели не може да покрие напълно нуждите на общината, но ги задоволява в сравнително добра степен.

Къщите, в които са настанени наематели, почти изцяло са строени в началото на миналия век, не са елемент на застроителния план, нямат траен градоустройствен статут и са силно амортизирани, поради което периодически се предприемат действия по пренастаняване и събаряне на опасните жилищни сгради. Апартаментите в по-голямата си част са разположени в сгради, изградени по система ЕПЖС със всичките недостатъци на тази система. Общината не разполага със жилища в нови или санирани сгради.

Пълната липса на държавни инвестиции в жилищното строителство, налага общината да търси самостоятелно ефективни способи за насърчаване на жилищното строителство с цел задоволяване нуждите на населението. Постигането на тази цел може да се осъществи чрез привличане на повече частни инвестиции в реализация на жилищните проекти, създаване на реални условия за съвместна работа на общественият и частният сектор, преодоляване на съществуващите пречки и стимулиране на обществено-частното партньорство при изграждане на жилища, на принципа на взаимна изгода.

#### 5.3.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

▪ **Силни страни**

- Създадена е пълна прозрачност при управление на общинския жилищен фонд
- Актуализирана е картотеката на нуждаещите се граждани

▪ **Слаби страни**

- Остарял и амортизиран жилищен фонд
- Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Общината
- Трудна събраемост на жилищните наеми
- Лошо стопанисване от страна на наемателите
- Нарастване на средствата за ремонт на общите части

▪ **Възможности:**

- Стимулиране на публично-частното партньорство при изграждане на жилища
- Учредяване право на строеж на картотекирани граждани в терени, предвидени за нискоетажно застрояване и изграждане на жилища по стопански начин
- Търсене на алтернативни методи за осигуряване на външно финансиране за изграждане на общински жилища за социално слаби граждани.

## 5.4. Земеделски земи

### 5.4.1. Общи (принципни) констатации

▪ **Общински поземлен фонд**

С Решение № 386 / 19.05.2005 г. на Общински съвет бе приета „Стратегия за управление и разпореждане със земеделски земи от Общински поземлен фонд /ОбПФ/ на територията на Община Стара Загора”.

Целта на стратегията кореспондира с основната стратегическа цел, изведена в Общинския план за развитие 2005 – 2013 г. на Община Стара Загора, а именно „Постигане на стабилни високи темпове на икономически растеж и доближаване до средноевропейските параметри на жизнената среда”. Конкретно на проблемите в селското стопанство „Развитие на селското стопанство като суровинна база на икономиката в региона и заетост в селските райони на общината”.

Изхождайки от стратегическата цел и мерките, заложи в Общинския план за развитие на общината, настоящата Стратегия има за цел да усъвършенства ефективното и устойчиво управление и стопанисване на земеделските земи от Общинския поземлен фонд на територията на общината за периода 2012-2015 год.

**Стратегически приоритет** при управлението и използването на земеделските земи на общината е ефективната им капиталова реализация, като едно от важните условия за постигане на устойчиво и предвидимо земеделие. В настоящата стратегия на базата на приетия Общинския план за развитие са застъпени следните по-конкретни приоритети при управление и стопанисване на ОбПФ:

- Отдаване на земя частна общинска собственост под наем или аренда, с цел възстановяване на традициите при производството на грозде, плодове, зеленчуци и технически култури



- Ефективно използване на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ /остатъчен фонд/ - частна общинска собственост и отдаването им под наем или аренда
- Насърчаване и подпомагане на доброволното окрупняване и комасация на земеделските земи от ОБПФ.

#### 5.4.2. Анализ на състоянието

ОБПФ на Община Стара Загора е разположен в района на Източна Средна България, включвайки равнинни и предпланински райони. Надморската височина варира от 169 до 1000 м. Влияние върху климата оказват Средна гора и Стара планина. Почвените и климатичните условия в региона благоприятстват отглеждането на повечето зърнени, технически, зеленчукови, овощни видове, лозя и етерично маслени култури. По-голямата част от общинските земи е разположена в равнинните райони /59.3%/ .В полупланинските райони е разположена 40.7% от общинската земя.

Преобладаващите земи са от 4 до 10 категория;

По-голяма част (68.6%) от поземления фонд включва пасища, мери, ливади, водоеми и други площи. Тези имоти се предвижда да бъдат предназначени за обезпечаване на преживното животновъдство, както и за други дейности на територията на общината.

От частната общинска собственост 67.2% (17.700 дка) и 68.5% (36.160 дка) от земите по чл.19 от ЗСПЗЗ /остатъчен фонд/ са негодни и не подлежат на отдаване под наем или аренда. В групата на площите не подлежащи на отдаване, основен дял 94.2% заемат пасищата и мерите. По голямата част (66.7%) от тях са разположени в равнинните райони.

Основната част (65.7%) от площите за отдаване под наем или аренда са в селища в планински или полупланински райони. В равнинните райони подлежат на отдаване под наем или аренда почти два пъти по малко площи - около 8.600 дка.

Основната част от неизползваемите негодни за обработване ниви (89.4%) са в полупланинските землища. Общината ще продължи добрата практика да предлага тези имоти за отдаване под аренда за създаване на трайни насаждения в тези землища.

От използваемите ниви - 5.418 дка (43.9%) най-голям е дялът на площите принадлежащи към 3-4 категория. Това са най-плодородните земи. На второ място се нареждат площите принадлежащи към 7-10 категория 4.605 дка (36.5%). Тук се отнасят най-слабо продуктивните почви. Почвите 5 и 6 категория - 2418 дка (19.6%), се считат като средни по продуктивност.

За създаване на трайни насаждения са отдадени под аренда над 416 дка общинска земя.

Пасищата, мерите и ливадите ще продължават да бъдат предоставени за паша на преживните животни безвъзмездно. По този начин община Стара Загора ще продължи да подпомага развитието и ще съдейства за гарантиране на млечното животновъдство.

#### ▪ Разпределение на Общинския поземлен фонд по форми на разпореждане, управление и стопанисване.

Земеделска земя - общинска собственост, по землища и размер на отделните имоти са дадени в Таблица 7. В Таблица 7а са показани имотите по § 4 от ЗСПЗЗ, включени като площи и бройки в Таблица 7

Таблица № 7

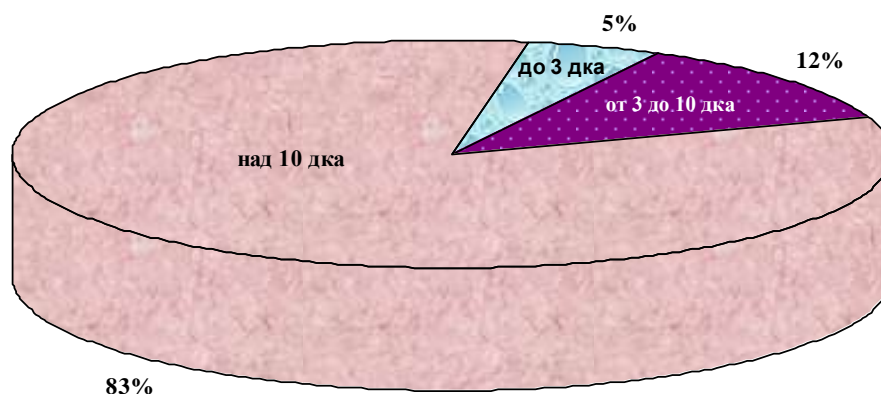
№	Землище	Земеделска земя – частна общинска собственост		
		под 3 дка	от 3 до 10 дка	над 10 дка

		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ дка	бр.	площ дка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ГР. СТАРА ЗАГОРА	407	348.579	32	168.443	20	2121.996	459	2639.018
2	С. АРНАУТИТО	93	116.819	87	492.395	42	1407.196	222	2016.41
3	С. БЕНКОВСКИ	13	18.969	29	173.067	24	1645.758	66	1837.794
4	С. БОГОМИЛОВО	8	20.111	11	52.985	30	1581.691	49	1654.787
5	С. БОРИЛОВО	251	327.748	105	551.617	29	674.934	385	1554.299
6	С.БОРОВО	23	28.923	7	39.447	10	235.927	40	304.297
7	С.БРАТЯ КУНЧЕВИ	41	71.195	39	216.591	24	735.05	104	1022.836
8	С.БЪДЕЩЕ	74	79.078	27	138.284	27	948.502	128	1165.864
9	С.ВОДЕНИЧАРОВО	5	13.626	11	65.292	5	324.671	21	403.589
10	С.ГОРНО БОТЕВО	0	0	4	19.119	26	2635.014	30	2654.133
11	С.ДЪЛБОКИ	3	19.167	6	38.088	3	514.534	12	571.789
12	С.ЕЛЕНИНО	15	18.153	20	125.181	17	1007.764	52	1151.098
13	С.ЕЛХОВО	2	3.978	16	85.733	7	335.146	25	424.857
14	С.ЗАГОРЕ	28	44.432	31	190.429	26	905.411	85	1140.272
15	С.ЗМЕЙОВО	7	6.924	9	63.635	15	755.77	31	826.329
16	С. КАЗАНКА	12	22.222	10	57.54	4	46.751	26	126.513
17	С. КАЛИТИНОВО	1	1.926	4	32.445	4	260.644	9	295.015
18	С. КАЛОЯНОВЕЦ	10	17.519	10	49.688	12	418.787	32	485.994
19	С. КИРИЛОВО	12	15.86	10	60.123	8	343.809	30	419.792
20	С. КОЗАРЕВЕЦ	41	46.961	33	187.491	41	1603.41	115	1837.862
21	С. КОЛЕНА	7	9.977	5	36.067	2	33.864	14	79.908
22	С. ЛОВЕЦ	17	27.591	31	175.55	26	997.142	74	1200.283
23	С. ЛОЗЕН	1	1.027	1	6.269	21	3556.184	23	3563.48
24	С. ЛЮЛЯК	728	1007.206	300	1538.34	116	6538.38	1144	9083.926
25	С. ЛЯСКОВО	2	0.798	1	7.91	3	51.323	6	60.031
26	С. МАДЖЕРИТО	38	46.25	17	100.389	20	864.419	75	1011.058
27	С. МАЛКА ВЕРЕЯ	7	9.181	6	28.551	5	183.807	18	221.539
28	С. МАЛКО КАДИЕВО	5	9.86	26	170.807	13	780.972	44	961.639
29	С. МИХАЙЛОВО	0	0	0	0	5	71.279	5	71.279
30	С. МОГИЛА	1	1.105	6	40.973	6	101.987	13	144.065
31	С. НОВО СЕЛО	3	6.782	3	17.58	6	132.16	12	156.522
32	С. ОРЯХОВИЦА	3	4.138	7	51.143	11	483.558	21	538.839
33	С. ОСТРА МОГИЛА	41	61.653	28	146.656	11	329.794	80	538.103
34	С. ПАМУКЧИЙ	41	28.873	13	63.163	1	21.838	55	113.874
35	С. ПЕТРОВО	83	83.433	48	261.253	34	883.541	165	1228.227
36	С. ПЛОСКА МОГИЛА	12	16.047	13	66.49	19	1104.088	44	1186.625
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
37	С. ПОДСЛОН	5	7.268	8	50.608	6	200.379	19	258.255
38	С. ПРЕСЛАВЕН	1	2.874	9	50.804	30	2433.763	40	2487.441
39	С. ПРЯПОРЕЦ	23	36.645	18	93.786	1	10.528	42	140.959
40	С. ПШЕНИЧЕВО	11	17.58	11	59.63	19	934.493	41	1011.703



20	С.КОЗАРЕВЕЦ								
21	С.КОЛЕНА	2	2.961	0	0	0	0	2	2.961
22	С.ЛОВЕЦ								
23	С.ЛОЗЕН								
24	С. ЛЮЛЯК								
25	С.ЛЯСКОВО	1	0.371	0	0	0	0	1	0.371
26	С.МАДЖЕРИТО								
27	С.МАЛКА ВЕРЕЯ								
28	С.МАЛКО КАДИЕВО								
29	С.МИХАЙЛОВО								
30	С.МОГИЛА								
31	С.НОВО СЕЛО								
32	С.ОРЯХОВИЦА								
33	С.ОСТРА МОГИЛА								
34	С.ПАМУКЧИЙ								
35	С.ПЕТРОВО								
36	С.ПЛОСКА МОГИЛА								
37	С.ПОДСЛОН								
38	С.ПРЕСЛАВЕН								
39	С.ПРЯПОРЕЦ								
40	С.ПШЕНИЧЕВО								
41	С.ПЪСТРОВО								
42	С.РАКИТНИЦА								
43	С.РУМАНЯ								
44	С.САМУИЛОВО								
45	С. СЛ. КЛАДЕНЕЦ								
46	С.СТАРОЗАГ. БАНИ								
47	С.СТРЕЛЕЦ								
48	С.СУЛИЦА	3	1.044	0	0	0	0	3	1.044
49	С.ХАН АСПАРУХОВО								
50	С.ХРИСТИЯНОВО								
51	С.ХРИЩЕНИ								
<b>ОБЩО СЕЛА</b>		<b>6</b>	<b>4.376</b>	<b>1</b>	<b>3.52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7.896</b>
<b>ГРАД СТАРА ЗАГОРА</b>		<b>358</b>	<b>290.07</b>	<b>6</b>	<b>37.025</b>	<b>2</b>	<b>48.107</b>	<b>367</b>	<b>375.202</b>
<b>ОБЩО</b>		<b>364</b>	<b>294.446</b>	<b>7</b>	<b>40.545</b>	<b>2</b>	<b>48.107</b>	<b>374</b>	<b>383.098</b>

**Относително разпределение на земеделската земя  
в зависимост от площта**



Земеделската земя - общинска собственост, според начина на трайно ползване, съгласно КВС е показана в Таблица 8

**Таблица № 8**

№	Землище	Начин на трайно ползване (дка)						Общо
		Пасища, мери	Ливади	Ниви	Пасище с храсти	Овощни градини и лозя	Други	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ГР.СТАРА ЗАГОРА	1544.902	0	92.828	5.696	259.4	736.192	2639.018
2	С.АРНАУТИТО	848.521	5.061	918.727	181.689	6.206	56.206	2016.41
3	С.БЕНКОВСКИ	1017.275	245.721	323.829	0	0	250.969	1837.794
4	С.БОГОМИЛОВО	385.155	0	318.257	473.681	0	477.694	1654.787
5	С.БОРИЛОВО	440.804	11.471	815.265	47.489	6.379	232.891	1554.299
6	С.БОРОВО	220.763	42.679	25.564	0	0	15.291	304.297
7	С.БРАТЯ КУНЧЕВИ	246.898	5.057	428.658	28.798	7.828	305.597	1022.836
8	С.БЪДЕЩЕ	715.326	0	40.622	14.809	7.825	387.282	1165.864
9	С.ВОДЕНИЧАРОВО	329.409	0	58.447	0	0	15.733	403.589
10	С.ГОРНО БОТЕВО	389.769	0	2189.046	0	0	75.318	2654.133
11	С.ДЪЛБОКИ	0	0	15.946	0	35.502	520.341	571.789
12	С.ЕЛЕНИНО	764.318	0	159.676	7.341	0	219.763	1151.098

13	С.ЕЛХОВО	0	0	81.022	129.737	46.468	167.63	424.857
14	С.ЗАГОРЕ	564.773	0	534.634	0	0	40.865	1140.272
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
15	С.ЗМЕЙОВО	606.984	0	208.201	0	0	11.144	826.329
16	С.КАЗАНКА	0	0	86.854	0	21.358	18.301	126.513
17	С.КАЛИТИНОВО	224.759	0	61.823	0	0	8.433	295.015
18	С.КАЛОЯНОВЕЦ	182.258	0	50.723	0	0	253.013	485.994
19	С.КИРИЛОВО	0.797	0	232.366	1.417	131.839	53.373	419.792
20	С.КОЗАРЕВЕЦ	1440.917	44.091	95.705	76.2	0	180.949	1837.862
21	С.КОЛЕНА	0	0	23.242	5.662	0	51.004	79.908
22	С.ЛОВЕЦ	762.655	0	220.673	0	0	216.955	1200.283
23	С.ЛОЗЕН	0	0	1.027	0	0	3562.453	3563.48
24	С. ЛЮЛЯК	623.258	29.726	1303.382	1234.545	61.133	5831.882	9083.926
25	С.ЛЯСКОВО	0	0	34.91	0	0	25.121	60.031
26	С.МАДЖЕРИТО	514.226	13.373	2.082	0	1.832	479.545	1011.058
27	С.МАЛКА ВЕРЕЯ	5.001	0	45.662	130.144	0	40.732	221.539
28	С.МАЛКО КАДИЕВО	625.607	0	324.091	6.028	0	5.913	961.639
29	С.МИХАЙЛОВО	0	0	0	0	0	71.279	71.279
30	С.МОГИЛА	0	0	111.879	0	0	32.186	144.065
31	С.НОВО СЕЛО	3.337	0	109.206	0	3.889	40.09	156.522
32	С.ОРЯХОВИЦА	197.556	0	314.958	0	0	26.325	538.839
33	С.ОСТРА МОГИЛА	0	0	515.161	0	10.976	11.966	538.103
34	С.ПАМУКЧИЙ	0	0	32.047	0	0	81.827	113.874
35	С.ПЕТРОВО	960.09	0	0.16	13.82	0	254.157	1228.227
36	С.ПЛОСКА МОГИЛА	666.604	0	465.1	0	0	54.921	1186.625
37	С.ПОДСЛОН	79.371	0	159.023	0	0	19.861	258.255
38	С.ПРЕСЛАВЕН	2180.429	280.495	0	8.5	0	18.017	2487.441
39	С.ПРЯПОРЕЦ	4.352	0	80.473	0	0	56.134	140.959
40	С.ПШЕНИЧЕВО	548.326	76.263	168.008	0	0	219.106	1011.703
41	С.ПЪСТРОВО	0	0	118.98	0	0	1534.376	1653.356
42	С.РАКИТНИЦА	256.72	0	250.945	0	34.856	11.381	553.902
43	С.РУМАНЯ	17.822	0	13.559	0	0	6.595	37.976
44	С.САМУИЛОВО	1018.324	31.189	347.089	56.738	117.789	24.619	1595.748
45	С.СЛ. КЛАДЕНЕЦ	385.211	0	657.344	804.377	0	2255.613	4102.545
46	С. СТАРОЗАГ.БАНИ	0	0	0	0	0	0	0
47	С.СТРЕЛЕЦ	766.792	0	0	0	0	46.069	812.861
48	С.СУЛИЦА	184.329	4.885	133.305	0	0.849	302.366	625.734
49	С.ХАН АСПАРУХОВО	124.191	0	86.52	0	0	18.297	229.008
50	С.ХРИСТИЯНОВО	0	0	74.452	0.7	0	75.853	151.005
51	С.ХРИЩЕНИ	34.554	0	152.165	0	0	6.434	193.153
52	ГР.СОЗОПОЛ	0	0	0	0	0	14.407	14.407
<b>ОБЩО СЕЛА</b>		<b>18337.48</b>	<b>790.011</b>	<b>12390.81</b>	<b>3221.675</b>	<b>494.729</b>	<b>18686.28</b>	<b>53920.98</b>
<b>ГР.СТАРА ЗАГОРА</b>		<b>1544.902</b>	<b>0</b>	<b>92.828</b>	<b>5.696</b>	<b>259.4</b>	<b>736.192</b>	<b>2639.018</b>

ОБЩО	19882.38	790.011	12483.64	3227.371	754.129	19422.47	56560
------	----------	---------	----------	----------	---------	----------	-------

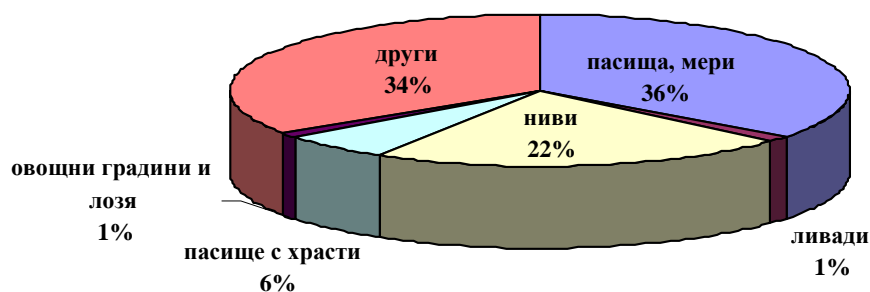
#### Земи по параграф 4

Таблица 8а

№	Землище	Начин на трайно ползване (дка)						Общо
		Пасища, мери	Ливади	Ниви	Пасище с храсти	Овощни градини и лозя	Други	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ГР.СТАРА ЗАГОРА	47.838	0	31.878	5.026	246.577	43.883	375.202
2	С.АРНАУТИТО							
3	С.БЕНКОВСКИ							
4	С.БОГОМИЛОВО	0	0	3.52	0	0	0	3.52
5	С.БОРИЛОВО							
6	С.БОРОВО							
7	С.БРАТЯ КУНЧЕВИ							
8	С.БЪДЕЩЕ							
9	С.ВОДЕНИЧАРОВО							
10	С.ГОРНО БОТЕВО							
11	С.ДЪЛБОКИ							
12	С.ЕЛЕНИНО							
13	С.ЕЛХОВО	0	0	0	0	0	0	0
14	С.ЗАГОРЕ							
15	С.ЗМЕЙОВО	0	0	0	0	0	0	0
16	С.КАЗАНКА							
17	С.КАЛИТИНОВО							
18	С.КАЛОЯНОВЕЦ							
19	С.КИРИЛОВО							
20	С.КОЗАРЕВЕЦ							
21	С.КОЛЕНА	0	0	0	0	0	2.961	2.961
22	С.ЛОВЕЦ							
23	С.ЛОЗЕН							
24	С. ЛЮЛЯК							
25	С.ЛЯСКОВО	0	0	0.371	0	0	0	0.371
26	С.МАДЖЕРИТО							
27	С.МАЛКА ВЕРЕЯ							
28	С.М. КАДИЕВО							
29	С.МИХАЙЛОВО							
30	С.МОГИЛА							
31	С.НОВО СЕЛО	0	0	0	0	0	0	0
32	С.ОРЯХОВИЦА							
33	С.ОСТРА МОГИЛА	0	0	0	0	0	0	0
34	С.ПАМУКЧИЙ							

35	С.ПЕТРОВО							
36	С.ПЛ. МОГИЛА							
37	С.ПОДСЛОН							
38	С.ПРЕСЛАВЕН							
39	С.ПРЯПОРЕЦ	0	0	0	0	0	0	0
1	2	3	4	5	6	7	8	9
40	С.ПШЕНИЧЕВО							
41	С.ПЪСТРОВО							
42	С.РАКИТНИЦА							
43	С.РУМАНЯ							
44	С.САМУИЛОВО							
45	С.СЛ. КЛАДЕНЕЦ							
46	С. СТАРОЗАГ.БАНИ							
47	С.СТРЕЛЕЦ							
48	С.СУЛИЦА	0	0	1.044	0	0	0	1.044
49	С.Х. АСПАРУХОВО							
50	С.ХРИСТИЯНОВО							
51	С.ХРИЩЕНИ							
52	ГР.СОЗОПОЛ							
ОБЩО СЕЛА		0	0	4.935	0	0	2.961	7.896
ГР.СТАРА ЗАГОРА		47.838	0	31.878	5.026	246.577	43.883	375.202
<b>ОБЩО</b>		<b>47.838</b>	<b>0</b>	<b>36.813</b>	<b>5.026</b>	<b>246.577</b>	<b>46.844</b>	<b>383.098</b>

***Относително разпределение на  
земята за трайно ползване  
съгласно начина на  
земеделската земя***





### 5.4.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

#### ▪ Силни страни

- Обработваемата земя е с висок бонитетен бал.
- Пустеещите земи са под 10%, което е с 5% по-добър показател от средния за страната
- По-висок коефициент на използване на обработваемата земя в сравнение със средния за страната
- Сравнително висок относителен дял на изградените поливни площи.
- Предоставени земи под аренда за създаване на трайни насаждения
- Облекчени условия за отдаване под наем на маломерни имоти до 20 дка от ОБПФ /ЧОС/

#### ▪ Слаби страни

- Раздробени многобройни маломерни имоти, непригодни за механизирана обработка и стопанисване. Съществен проблем за ефективното използване на обработваемата земя е нейната раздробеност на многобройни маломерни имоти. В сравнение с аналогичния показател за страната средната големина на имотите тук е два пъти по-голяма.
- Слаб интерес за предоставяне под наем на слабопродуктивни общински земи в полупланинските и планински землища и обезлюдени населени места

#### ▪ Възможности

- Отдаване под аренда на земи от ОБПФ
- Подобряване структурата на земеползване чрез земеустройствени и комасационни проекти в землищата
- Изграждане на ефективни и оптимални по размер аграрни структури на базата на фамилни земеделски стопанства, с цел използване на финансовата подкрепа от структурните фондове на Европейския съюз.

#### ▪ Заплахи

- Липса на мотивация и икономически интерес при отдаване под наем и аренда на земи от ОБПФ /ЧОС/ в полупланинските и планински землища.
- Влошаване на структурата на земеползване, раздробяване и изоставяне на обработваемата общинска земя, поради липса на реален пазар на земеделската продукция.

## 5.5. Гори и земи в горски фонд

### 5.5.1. Общи (принципни) констатации

Горските територии, собственост на Община Стара Загора, са общо 13855 дка. Най-компактни са горите в землището на с. Люляк, с. Лозен и с. Сладък кладенец.

Управлението на общинските горски територии се изпълнява в съответствие със Закона за горите (ДВ бр. 19/08.03.2011 г.), Наредба № 8 за сечите в горите (ДВ бр. 64/19.08.2011 г.) и Наредба 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 (ДВ бр. 96/2011 г.).

Ползването от горите се извършва съгласно „Лесоустройствен проект на горите, собственост на Община Стара Загора, Старозагорска област”, т. I и т. II, изработен от „Агролеспроект” ЕООД към МЗГ, за видовете сечи и размера на ползването през периода 2006 – 2015 година.

В изпълнение на ежегодните планове за дърводобив, в общинските горски територии се извеждат отгледни сечи в иглолистните насаждения, както и на отгледни и възобновителни сечи в широколистните гори.

При стопанисване на горите и в бъдеще ще се запази досегашната структура на горските територии.

Основната информационна база за общинските гори се съдържа в Лесоустройствения проект.

### 5.5.2. Анализ на състоянието:

- **Разпределение на горския фонд по землища**

Пълна информация за разпределението по землища се съдържа в следната таблица 9

- **Разпространени дървесни и храстови видове:**

Иглолистните дървесни видове основно са черен бор и незначителен процент бял бор. Широколистните видове със стопанско предназначение основно са : зимен дъб, благун, цер, акация. Храстовата растителност е от габър, люляк, шипки, трънки и др.

- **Съставени актове за общинска собственост:**

Таблица 9

№	Землище	Брой имоти	Площ (дка)
1	2	3	4
1	ГР. СТАРА ЗАГОРА	6	7.15
2	С.АРНАУТИТО	0	0
3	С.БЕНКОВСКИ	0	0
4	С.БОГОМИЛОВО	8	530.019
5	С.БОРИЛОВО	75	225.814
6	С.БОРОВО	0	0
7	С.БРАТЯ КУНЧЕВИ	0	0
8	С.БЪДЕЩЕ	0	0
9	С.ВОДЕНИЧАРОВО	0	0
10	С.ГОРНО БОТЕВО	0	0
11	С.ДЪЛБОКИ	1	500
12	С.ЕЛЕНИНО	0	0
13	С.ЕЛХОВО	0	0
14	С.ЗАГОРЕ	0	0
15	С.ЗМЕЙОВО	3	113.548
16	С.КАЗАНКА	0	0
17	С.КАЛИТИНОВО	0	0
18	С.КАЛОЯНОВЕЦ	0	0
19	С.КИРИЛОВО	0	0
20	С.КОЗАРЕВЕЦ	5	55.839

21	С.КОЛЕНА	1	2.914
22	С.ЛОВЕЦ	0	0
23	С.ЛОЗЕН	21	3556.184
24	С. ЛЮЛЯК	276	5790.674
25	С.ЛЯСКОВО	0	0
26	С.МАДЖЕРИТО	0	0
27	С.МАЛКА ВЕРЕЯ	0	0
28	С.МАЛКО КАДИЕВО	0	0
29	С.МИХАЙЛОВО	0	0
1	2	3	4
30	С.МОГИЛА	0	0
31	С.НОВО СЕЛО	2	37.197
32	С.ОРЯХОВИЦА	0	0
33	С.ОСТРА МОГИЛА	0	0
34	С.ПАМУКЧИЙ	0	0
35	С.ПЕТРОВО	0	0
36	С.ПЛОСКА МОГИЛА	0	0
37	С.ПОДСЛОН	0	0
38	С.ПРЕСЛАВЕН	0	0
39	С.ПРЯПОРЕЦ	9	50.665
40	С.ПШЕНИЧЕВО	0	0
41	С.ПЪСТРОВО	6	1500
42	С.РАКИТНИЦА	0	0
43	С.РУМАНЯ	0	0
44	С.САМУИЛОВО	0	0
45	С.СЛ. КЛАДЕНЕЦ	8	2140
46	С. СТАРОЗАГ. БАНИ	0	0
47	С.СТРЕЛЕЦ	0	0
48	С.СУЛИЦА	10	105.602
49	С.ХАН АСПАРУХОВО	0	0
50	С.ХРИСТИЯНОВО	0	0
51	С.ХРИЩЕНИ	0	0
<b>ОБЩО</b>		<b>431</b>	<b>14615.606</b>

▪ **Изработени лесоустройствени проекти за видовете горска собственост**

През 2006 год. е утвърден „Лесоустройствен проект на горите, собственост на Община Стара Загора, Старозагорска област”, т. I и т. II, изработен от „Агролеспроект” ЕООД към МЗГ, за видовете сечи и размера на ползването в общинските горски територии през периода 2006 – 2015 година.

▪ **Добив на дървесина или странични ползвания**

Горите, собственост на Община Стара Загора като източник на дървесина и други ползи имат голямо значение за Общината.

През последните пет години общинските гори служат за задоволяване на нуждите от дърва за местното население. От страничните ползвания най-голямо значение има

пашата. През последните години се увеличава събирането на лекарствени растения, горски плодове и диворастващи гъби.

От голямо значение за населението от региона са климатообразуващите, защитно-водоохранните и противоерозионните функции на гората. Горските комплекси са основен източник за вода в района.

Планираният добив на дървесина (стояща маса с клони) през периода 2006 – 2015 г., съгласно Лесоустройствения проект, е представен в Таблица 10

**Таблица 10**

№ по ред	Землище	Иглолистни гори (пл. куб. м)	Широколистни гори (пл. куб. м)	Общо (пл. куб. м)
1.	Дълбоки	60	2100	2160
2.	Лозен	4875	4330	9205
3.	Люляк	4655	10795	15450
4.	Ново село	-	-	-
5.	Пряпорец	130	-	130
6.	Сладък кладенец	995	1740	2735
7.	Пъстрово	*	*	*
8.	Богомилово	*	*	*
<b>ОБЩО</b>		<b>10715</b>	<b>18965</b>	<b>29680</b>

**Забележка:** \* - необходима е проверка на планираното ползване в ЛУП на ДГС Стара Загора и Чирпан или изработване на горскостопански планове за определяне на видовете сечи и добива на дървесина в горските територии – землище с. Пъстрово и с. Богомилово.

### 5.5.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати:

#### ▪ Силни страни

- Притежаването на общински гори дава възможност една значителна част от населението на Общината да задоволява своите потребности от дърва за огрев.
- Допълнителни приходи в общинския бюджет – ежегодно при реализация на планираното ползване на дървесина от горските територии на Община Стара Загора – 130000-150000 лв.
- Възможности за добив и реализация на търсени на пазара асортименти – дърва за горене и технологична дървесина.
- При извеждане на мероприятията, предвидени в Лесоустройствените проекти ще се добиват и строителни материали.

#### ▪ Слаби страни

- Некомпактно пространствено разположение на общинските горски територии, със средна големина от 161 дка, в някои землища.
- Затруднен достъп до някои горски територии.

#### ▪ Възможности

- Възстановяване на допълнителни общински гори чрез съдебни процедури.
- Увеличаване размера на ползването чрез присъединяване на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, „залесени ниви”, „гори в земеделски земи” и др., придобили характера на горски територии, към горската собствеността на Общината.
- Планиране на ползване в горските територии, собственост на Общината, в землищата на с. Пъстрово и с. Богомилово.
- Намаляване на кражбите на дърва за горене чрез продажба на дървесина за местното население по ценоразпис, утвърден от Общинския съвет.
- Намаляване на опасността от пожари в иглолистните гори чрез провеждане на планираните отгледни сечи.
- Извършване на лесокултурни мероприятия чрез усвояване на Европейски фондове.

#### ▪ Заплахи

- Тенденция за разрастване на браконьерството поради влошено икономическо състояние.

## **6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

### **6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:**

**ДА СЕ СЪЗДАДЕ МОДЕЛ НА ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. ДОБРЕ СТОПАНИСВАНАТА И УПРАВЛЯВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ Е ЗАЛОГ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА БОГАТА И ПРОСПЕРИРАЩА ОБЩИНА.**

### **6.2. Стратегически цели**

#### **6.2.1. Главна цел**

**ПОВЕЧЕ ДА УПРАВЛЯВАМЕ И ПО-МАЛКО ДА СЕ РАЗПОРЕЖДАМЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СЪЗДАВАНЕ НА РЕАЛНИ УСЛОВИЯ И ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА**

#### **6.2.1. Стратегически цели**

Основните цели на Община Стара Загора при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в няколко направления

- Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ като важен елемент за укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадрова самостоятелност на Общината
- Оптимизиране управлението и разпореждането с общинска собственост за повишаване приходите на Общината в дългосрочен план
- Управление на собствеността във всички населени места на община Стара Загора чрез укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот
- Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, управление и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост
- Публично обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с общинската собственост
- Публично-частни партньорства за изграждане на значими инфраструктурни обекти
- Стандартизиране на нормативните и методически документи по управление и разпореждане с общинската собственост и развитие на действащите информационни системи
- Непрекъснато подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на Общинския съвет и общинската администрация при реализация на политиката и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост

## **7. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ**

**ПРИОРИТЕТ I  
СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА  
СОБСТВЕНОСТ**

**ПРИОРИТЕТ II  
ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА  
ПОДГОТОВКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПЕЧЕЛИВШИ ПРОЕКТИ ПО  
СТРУКТУРНИТЕ ФОНДОВЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ**

**ПРИОРИТЕТ III  
ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНО-ЧАСТНИ ПАРТНЬОРСТВА И  
ГЕНЕРИРАНЕ НА ПРИХОДИ ЧРЕЗ ПРИВЛИЧАНЕ НА ЧАСТНО  
ФИНАНСИРАНЕ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ, ЕКСПЛОАЦИЯ И ПОДРЪЖКА НА  
ОБЩЕСТВЕНО ЗНАЧИМИ ОБЕКТИ**

**ПРИОРИТЕТ IV  
ГАРАНТИРАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И  
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

## **7.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.**

### **7.1.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.**

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо
- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

### **7.1.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд**

- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта
- Саниране и модернизирание на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

### **7.1.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината**

- Поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд
- Обновяване на общинския жилищен фонд - строителство на нови жилища, учредяване право на строеж срещу предоставяне в собственост на общината на нови жилища.
- Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти

## **7.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II „Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по Структурните фондове на Европейския съюз”.**

### **7.2.1. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”, Операция 1.2. „Жилищна политика”:**

- Внедряване на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради в общини, центрове на градските агломерации
- Осигуряване на по-добри условия на живот за гражданите в многофамилни жилищни сгради в агломерационните ареали.

### **7.2.2. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”, Операция 1.4. „Физическа среда и превенция на риска”:**

- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдых, като паркове, детски площадки и др.

- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки, фонтани, статуи и др.
- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари, подновяване и подобряване достъпа за хора с увреждания, изграждане на велосипедни пътеки и алеи, пешеходни зони, алеи и подлези за пешеходци и велосипедисти, включително свързани дейности като поставяне на указателни знаци, изграждане на паркинги встрани от главни улици и др.
- Рехабилитация и реконструкция на градски улични мрежи и въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдавани обществени места и др.
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради

### **7.2.3. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”, Операция 3.1. ”Подобряване на туристическите атракции и свързаната с тях инфраструктура”**

- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване, въвеждане на техники и програми за интерпретация и анимация и др.
- Развитие на туристическата инфраструктура, когато и ако е необходима за нуждите на атракциите (туристически пътеки и пътеки на здравето, маршрути за катерене, езда и колоездене, места за пикник, указателни табели, посетителски информационни центрове, детски площадки, съоръжения за отдих и спорт с нестопанска цел, паркинги, тротоари, зелени площи, тоалетни, осветление, малки съоръжения за събиране на отпадъци и др.), както и съоръжения и удобства за инвалиди и възрастни посетители.
- Възстановяване и обновяване на планински хижи публична собственост, заслони и съоръжения за безопасност, допълвайки по този начин развитието на туристическия продукт в отдалечени райони.
- Допълнителна дребномащабна техническа инфраструктура в района на атракциите, когато и ако е необходима за ползване на атракциите, като например път за достъп, комунални услуги и удобства за туристическите атракции и нуждите на посетителите, осигуряваща интегрирано развитие на туристическите продукти.

### **7.2.4. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”, Операция 1.1 „Социална инфраструктура”:**

- Подобряване на ранната диагностика, качеството и достъпа до лечение в градските агломерации;
- Подобряване качеството на живот, жизнената и работна среда;
- Осигуряване на подходяща и ефективна общинска здравна инфраструктура, допринасяща за развитието на устойчиви градски ареали;
- Да се подобри социалната инфраструктура в градските ареали, предоставяща услуги в общността на децата и младежите с увреждания, настанени в ДДУИ и ДДФУ и на децата с увреждания над 3 г. от ДМСГД ;
- Да се осигури социално включване и равен достъп на децата и младежите с увреждания, настанени в ДДУИ и ДДФУ и децата с увреждания над 3 г. от ДМСГД;



- Да се подкрепи осигуряването на инфраструктура, предоставяща услуги в общността за деца и младежи с увреждания съгласно Националната карта на планираните резидентни грижи.

#### **7.2.5. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”, Операция 1.5 „Системи за устойчив градски транспорт”:**

- Създаване на по-ефективен и бърз масов градски обществен транспорт с по-малко потребление на енергия;
- Изграждане на по-достъпна вторична инфраструктура на обществените транспортни мрежи и въвеждане на природосъобразни видове градски транспорт;
- Повишаване на привлекателността и степента на използване на масовия градски обществен транспорт;
- Подобряване на функционалността на града и подобряване на мобилността на населението;
- Намаляване на задръстванията и повишаване на възможностите на градския транспорт;
- Осигуряване на социално включване и равен достъп на групите в неравностойно положение.

#### **7.2.6. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Околна среда”, Приоритетна ос 1 ”Подобряване и развитие на инфраструктурата за питейни и отпадни води”**

- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и ГПСОВ;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на водоснабдителни мрежи;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на резервоари за съхранение на вода и помпени станции;
- Изграждане, реконструкция, модернизация на пречиствателни станции за питейни води;
- Изграждане, реконструкция, разширяване основни водопроводи.

#### **7.2.7. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативна програма „Околна среда”, Приоритетна ос 2 ”Подобряване и развитие на инфраструктурата за третиране на отпадъци”:**

- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия (превенция, оползотворяване и крайно депониране);
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита със стари депа за битови отпадъци.

#### **7.2.8. Международен фонд „Козлодуй”**

Внедряване на мерки за енергийна ефективност в детски и учебни заведения в град Стара Загора

#### **7.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. „Осъществяване на публично-частни партньорства и генериране на приходи чрез привличане на частно финансиране за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти”**

- Проучване и анализ на обществените потребности от предоставяне на качествени публични услуги.

- Финасово - икономически анализ на разходите и възможностите за тяхното осигуряване за изграждане на инфраструктурни обекти на техническата инфраструктура – съоръжения и линейни мрежи на транспорта, водоснабдяването, канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, третиране на отпадъци и др.
- Финасово - икономически анализ на разходите и възможностите за тяхното осигуряване за изграждане на обществено значими обекти на социалната инфраструктура - здравеопазване, образование, култура, спорт, административни сгради, социални услуги, социални жилища и др.
- Разработване и реализиране на благоустройствени или устройствени проекти за определени територии, свързани с предоставянето на услуги от обществен интерес.
- Търсене на възможности за увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности
- Учредяване на право на строеж срещу обекти в новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване и жилища.
- Изготвяне на ежегодна годишна програма за изграждане/доизграждане на обекти чрез ПЧП.

#### **7.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост”**

- Административно и информационно осигуряване на дейностите по управление и разпореждане с общинската собственост
- Въвеждане на автоматизирана информационна система, която да осигури обработката и поддържането на данните за оборота на електронни документи и документи на хартиен носител при предоставянето на административни услуги и изпълнението на административни процедури.
- Създаване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите - общинската собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър
- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.
- Насърчаване осъществяването на публично-частно партньорство чрез улесняване на достъпа на бизнеса до информация за основни активи за предоставяне на публични услуги
- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки

## **8. РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:**

**Поставените цели могат да бъдат реализирани чрез:**

- Административно – организационно и информационно обезпечване на дейностите по управлението
- Ясна политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин чрез:
  - Разработване на методология за класификация на активите
  - Изготвяне на годишни планове за управление на активите

- Преглед и анализ на дейностите по изпълнение
- Анализ на финансовите резултати
- Ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа референтна рамка

## 9. 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.

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

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

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

Стратегията се приема на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № ..... / 29.03.2012 год. на Общински съвет Стара Загора.







