



ОБЩИНА КЪРДЖАЛИ

Стратегия за управление на общинската собственост в Община Кърджали 2016-2019 г.

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Кърджали за периода 2016 – 2019 година е разработена в съответствие на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано от нормативните изисквания, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстване за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности.

Стратегията представя:

- Процеса по управление на собствеността на общината – планиране, изпълнение, отчитане и контрол;
- Анализ на състоянието на общинската собственост по видове, в различните сфери на управление на община Кърджали – жилищна политика, образование, предоставяне на административни услуги, здравеопазване, култура социални дейности, спорт, зелена система и общински поземлен фонд;
- Проблеми и възможности за развитие;

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

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

1. Основни цели:

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

- Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за придобиване, управление и разпореждане, и да се посочат най-важните проблеми за решение.
- Пълно идентифициране на общинската собственост.

- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите в общинския бюджет.
- Привличане на средства по европейски проекти и програми за основен ремонт и модернизация на обекти – общинска собственост.
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.
- Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват по реда, предвидени в закона и наредбите на Общински съвет - Кърджали.

2.2. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Публичност

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

2.5. Състезателност при разпореждането

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

2.6. Плановост

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

2.7. Отчетност

Периодично се предоставя информация за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона отчети и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. ПРОБЛЕМИ И ВЪЗМОЖНОСТИ

1. Актуване и управление на общинска собственост

Съгласно изискванията на чл. 56 от Закона за общинската собственост за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. Въз основа на изготвените актове са създадени и поддържат главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост.

Съгласно регистрите за публична и частна общинска собственост към 31.12.2015 г. в Община Кърджали са съставени и вписани 4481 броя актове, от които за публична общинска собственост 689 бр. и за частна общинска собственост 3792 бр.

Към 31.12.2015 г. сградният фонд – общинска собственост наброява общо 188 сгради, в т.ч. сгради публична общинска собственост 138 бр. и сгради частна общинска собственост 50 бр.

Застроените имоти публична общинска собственост включват сградния фонд на здравни, културни, образователни, просветни, социални и административни дейности.

Незастроените обекти-публична общинска собственост включват: паркове, пътища, водоснабдителни обекти, микроязовири, гробищни паркове.

С влизането в сила на кадастралната карта за имотите – общинска собственост се съставят нови актове за общинска собственост. Във връзка с това процесът по актуване на тези имоти, както и актуването на възстановените земеделски земи продължава.

Във връзка с извършени разпоредителни сделки с общински имоти към 31.12.2015 г. са издадени 989 бр. заповеди за отписването им от актовете книги.

2. Управление на публичната общинска собственост

Една част от публичната общинска собственост обслужва пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управлява пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част от тези имоти са служат за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение – предназначени са за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия, и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват посочените дейности.

Сградният фонд – публична общинска собственост включва:

Застроените имоти публична общинска собственост са 138 бр. и включват:

1. Сгради на училища – 34 бр.
2. Сгради на детски градини – 26 бр.
3. Сгради на кметства – 29 бр.
4. Сгради на здравни и социални заведения – 17 бр./здравни служби, Областен диспансер, дом „Майка и дете”, Дом за възрастни хора, Дневен център за деца с увреждания, 3 центъра от семеен тип, едно защитено жилище/;
5. Сгради с културно предназначение – 11 бр./младежки дом, младежки клубове по селата, библиотека, Художествена галерия, ОДК, Дом на културата/
6. Читалищни сгради – 8 бр.
7. Спортни имоти – 5 бр.
8. Други административни сгради 8 броя – сграда на бивш ОНС, сграда на бивш Градски съвет, Астрономическа обсерватория, Ученически общежития/4/, Обреден дом и зали,

Незастроените обекти-публична общинска собственост включват: паркове, водоснабдителни обекти, микроязовири, гробищни паркове.

Публичната общинска собственост, предназначена за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително имотите за здравни, културни, образователни, просветни и социални нужди се управляват и стопанисват от ръководителите на организациите или на юридическите лица на бюджетна издръжка.

Взаимоотношенията по предоставените за управление имоти са уредени с договори в които са регламентирани задълженията за поддръжка, деклариране и заплащане на такса битови отпадъци и застраховка на имотите. За два от имотите – Астрономическа обсерватория и Детска градина в с. Енчец не са подписани договори, поради отказ от страна на ръководителите на тези звена.

В съответствие с разпоредбите на Закона за читалищата, с решение на Общинския съвет на 24 броя читалищни настоятелства са предоставени безвъзмездно за управление читалищни сгради и помещения – общинска собственост за осъществяване на читалищна дейност. Поради ограничен брой на читалищни сгради на 16 читалищни настоятелства за осъществяване на дейност са предоставени помещения, намиращи се основно в сгради на кметства по селата и сгради на закрити училища.

Съгласно чл. 12, ал.3 от ЗОС, имоти общинска собственост, които не са необходими за дейността на органите на общината се предоставят безвъзмездно за управление на организации на бюджетна издръжка, след решение на общинския съвет.

Въз основа на решение на Общинския съвет безвъзмездно за ползване/управление са предоставени имоти или части от имоти-общинска собственост на териториални структури на държавната администрация, на сдружения и фондации, както следва:

Части от сградата на бивш ОНС на ул. „Миньорска” са предоставени безвъзмездно за управление на: Областна Дирекция „Земеделие”, Общинска служба по Земеделие, Агенция за социално подпомагане, Регионален инспекторат по образование, Дирекция „Бюро по труда”,

Част от сградата на бивш градски съвет на ул. „Отец Паисий” е предоставена безвъзмездно за управление на Главна дирекция „ГРАО” към МРРБ и на Търговско промишлена палата гр. Кърджали.

Сграда на бивша детска ясла № 5 на ул. „Георги Кондолов” – безвъзмездно за управление на филиал на Минно-геоложки университет.

Част от сградата на бива стоматологична поликлиника на бул. „Тракия”- безвъзмездно за ползване на „Областна Дирекция „Полиция”.

Двуетажна сграда в кв. „Студен кладенец”, представляващ Многофункционален дом за възрастни хора с хоспис е предоставен безвъзмездно за управление на БЧК- Кърджали

Помещение на ул. „Клокотница” – учредено безвъзмездно право на ползване на комисията за защита от дискриминация

Сграда на ул. „Средец” – за безвъзмездно ползване на фондация „Център на неправителствените организации”

Етаж от сграда на бивша детска ясла на ул. „Пирин” –право на безвъзмездно ползване на Министерство на правосъдието – служба пробация

Част от първи етаж от сграда на бивша детска ясла № 2 в кв.„Байкал”е предоставена безвъзмездно за ползване на сдружение за психосоциална рехабилитация „Орфей”

Управление на микроязовирите – общинска собственост

На територията на общината има 179 бр. микроязовири/водоеми общинска собственост, по брой и площи както следва:

№ по ред	Площи	Брой микроязовири	Актувани бр.
1.	до 1 дка	52 бр.	1
2.	от 1 до 4 дка	78 бр.	8
3.	от 4 до 10 дка	26 бр.	12
4.	от 10 до 15 дка	9 бр.	6
5.	над 15 дка	14 бр.	14
	Общо	179	41

За три микроязовира – в землището на с. Дъждино и Кърджали, в землището на с. Орешница и с. Звезден и в землището на с. Панчево и с. Бялка общината е в съсобственост с държавата.

Потенциално опасните микроязовири- общинска собственост на територията на общината са 5 броя, както следва:

1. Микроязовир с № 000133, № 000027 и № 000818 в землищата на с. Невестино, с. Иванци и с. Рани лист с площ 66. 633 дка;

2. Микроязовир № 011037 в землището на с. Мургово с площ 21.737 дка.

3. Микроязовир № 000001 в землището на с. Висока поляна с площ 67, 561 дка;

4. Микроязовир № 000028 и № 000086 в землищата на с. Соколяне и с. Ястреб с площ 33.511 дка;

5. Микроязовир № 012046 в землището на с. Жинзифово с площ 41.656 дка;

След решение на Общински съвет за 10 бр. микроязовири стартираха подготвителни дейности за предоставяне на концесия за срок от 25 години. Възложени са правен и технически анализ и финансова обосновка на концесията, като за 5 от микроязовирите, за които има техническа документация процедурата ще бъде финализирана през 2016 г.

С решение на Общинския съвет от м. май 2015 г. микроязовир в землището на с. Рудина с площ 30,199 дка е предоставен безвъзмездно в собственост на Сдружение за напояване „Рудина”, на основание Закона за сдруженията за напояване.

Ежегодно на по-големите микроязовири се извършва преглед на съоръженията и се предприемат мерки при констатирани нередности. Микроязовирите – общинска собственост с изградени съоръжения са 14 на брой, както следва:

Микроязовир Невестино, Иванци, Рани лист

Микроязовир Соколяне , Ястреб

Микроязовир Бели пласт

Микроязовир Висока поляна

Микроязовир Мургово

Микроязовир Жинзифово

Микроязовир Мъдрец

Микроязовир Бойно, Каменарци, Кокошане

Микроязовир Крушевска, Чеганци Божак

Микроязовир Миладиново, Рудина

Микроязовир Охлювец

Микроязовир Татково

Микроязовир Бащино

Микроязовир Рани лист

С неизправни съоръжения, относно спирателни кранове, приливници и изпускателни тръби са 9 микроязовира: язовирите Бащино, Каменарци, Крушевска, Жинзифово, Мургово, Мъдрец, Невестино, Охлювец, Рани лист.

Ежегодно в бюджета на общината се планират средства за ремонт на микроязовири, които приоритетно се изразходват за ремонтни дейности на потенциално опасните микроязовири.

Основна част от микроязовирите – около 50 % са затлачени и обрасли с растителност. В сравнително добро състояние са 62 микроязовира /34%/, неизползваеми са 28 или 15% от водоемите.

С промени в Закона за водите /ДВ, бр. 58 от 31.07.2015 г./, считано от 01.01.2016 г. контролът по изпълнение на мерките за поддържане на микроязовирните стени и съоръженията към тях в изправно техническо състояние и осигуряване на безопасната им експлоатация, са възложени на Държавната агенция по метрологичен и технически надзор. Като собственик на микроязови общината е задължена за поддържането им в изправно техническо състояние. За цела се изисква общината да възложи дейностите по стопанисване, поддържане и експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях на „оператор на язовирна стена”, т.е на физическо лице хидроспециалист или на юридическо лице, което разполага със служител хидроспециалист. Общината е предприела действия по избор на оператор.

Управление на спортните имоти –общинска собственост

Управлението на спортните имоти – общинска собственост към настоящия момент се осъществява, чрез отдаване под наем на отделни зали.

Община Кърджали е собственик на следните спортни имоти:

Стадион „Дружба”

Стадион „Горубсо”

Спортна площадка „Спартак”

Спортен комплекс „Арпезос”, състоящ се от :

- спортни зали 5 бр.
- открит плувен басейн
- водна пързалка
- закрит плувен басейн

- тенис корт

Борцов салон – с. Стремци

Спортни терени в селата Люляково, Перперек, Стремци, Мургово, Костино, Звиница, Миладиново, Рани лист и Енчец.

По проект и финансиране от Министерството на младежта и спорта се изградиха и благоустояха 5 бр. площадки - в селата Костино, Звиница, Миладиново, Рани лист и Енчец.

След решение на Общинския съвет по реда на Закона за физическото възпитание и спорта се проведеха процедури за отдаване под наем на спортни обекти.

Сключиха се договори със спортни клубове за наем на Тенис-корта, за 2 зали в спортен комплекс „Арпезос”, за една зала в Спортен комплекс „Дружба”, Борцов салон в с. Стремци и за стадион „Горубсо”.

Обекти в спортен к-с „Арпезос, които не са предназначени за спортна дейност са предоставени под наем, чрез публично оповестен търг за други дейности.

По проект и финансиране от Министерството на младежта и спорта през 2015 г. започна основен ремонт на стадион „Дружба” на стойност 1 787 хил. лева и на сградата на закрития плувен басейн на стойност 1544 хил. лева.

Съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС, свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години чрез търг или конкурс, след решение на Общинския съвет. За същият срок могат да се отдават под наем части от имоти-публична общинска собственост, предоставени за управление по реда на чл. 12 от ЗОС, при условие, че не се възпрепятства осъществяването на основната дейност, за която е предназначен имота.

По този ред са предоставяни под наем бюфети в учебни заведения, кабинети по дентална медицина, здравни служби - центрове на медицинска практика, помещения за медицински дейности.

Управление на паркинги и терени за паркиране - общинска собственост

Управлението на паркингите и терените за паркиране – общинска собственост се осъществява чрез отдаване под наем, след провеждане на публично оповестен търг.

На територията на гр. Кърджали Общината е собственик на следните паркинги:

№ по ред	Местонахождение	Площ – в кв.м.	Капацитет за паркиране	Начин на управление
	ПАРКИНГИ			
1.	паркинг на бул. „Беломорски” – пред стадион „Дружба”	1710	110	Предоставен под наем – северна част
2.	Паркинг на ул. „Републиканска” – пред спортен комплекс „Арпезос”	618	55	
3.	Паркинг зад сградата на бивш ГОНС до паспортна служба	420	50	Предоставен под наем
4.	Паркинг на ул. „Е. Йосиф” – зад сградата на Община Кърджали	503	15	
5.	Паркинг на ул. „Републиканска” – до Пазар на производителите	255	12	Предоставен под наем
6.	Паркинг на ул. „Стефан Караджа”	390	15	
7.	Паркин на ул. „Републиканска” до к-с „Пентагон	3666	240	През 2018 г. изтича ограничителния срок за отдаване под наем
8.	Паркинг зад читалище „Обединение”	260	12	Предоставен под наем
9.	Паркинг на ул. „Републиканска” – район Грубсо/СБА/	1216	80	Предоставен под наем
10.	Паркинг пред „Дом на културата”	350	30	

11.	Паркинг до сградата на Съдебната палата - Кърджали	487	32	Предоставен безвъзмездно за управление на Административен и Окръжен съд
12.	Закрит паркинг в сградата на комплекс „Пентагон” – парк „Арпезос” – север	1375	85	

Предвид увеличения брой на МПС в града и недостига на паркоместта в централната част на града и широк център, с решение на Общинския съвет са определени следните терени за паркиране:

	ТЕРЕНИ ЗА ПАРКИРАНЕ	Площ – в кв.м.	Капацитет за паркиране	Начин на управление
1.	Терен за паркиране на бул. „България” – до магазин „Родопея”	590	50	Предоставен под наем
2.	Терен за паркиране в района на Автогара – 21 век	360	15	
3.	Терен в двора на закритото СОУ „Г. С. Бенковски”	2000	130	

Приходите от отдаване под наем на паркинги и терени за паркиране годишно възлизат в размер на около 30 хил. лева

След изменението в Закона за общинска собственост съществува възможност за дългосрочно отдаване на части от имоти – публична общинска собственост – до 10 години, което е предпоставка и за реализиране на предвидените от ползвателите инвестиции в основен ремонт и текуща поддръжка на имотите.

Поддържането и текущите ремонти на имотите – публична общинска собственост предоставени на бюджетни структури се извършват от лицата, на които са предоставени за управление, като необходимите средства се предвиждат ежегодно по бюджетите им.

Основен проблем за общината са сградите на закритите училища. Поради това, че тази материална база не се ползва тя се руши и единствено натоварва бюджета с разходи по обезопасяването и.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за временни обекти/предимно павилиони/, както и от такси за ползване на общински площи – тротоари, площи, улични платна, места, върху които са организират базари и панаири. Приходите от тези дейности годишно възлизат на около 118 хил. лева.

В инвестиционната Програма по изпълнение на интегриран план за градско възстановяване и развитие 2014-2020” като обекти на интервенция са предвидени:

1. Въвеждане на енергоспестяващо улично осветление, включващо и ремонт на тротоари на следните улици в централна градска част – ул. „Екзарх Йосиф”, бул. „Тракия” /в района на СОУ „Отец Паисий”/, ул. „Отец Паисий”, ул. Ген. Черנוзубов”/в района на ГПЧ „Хр. Ботев”/ ул. „Самуил”, ул. „Райко Жинзифов”, и „Христо Данов”, в кв. „Възрожденци”/в района на СОУ „П.Р.Славейков”, в старата част на града, включваща площад „Хаджи Димитър”, ул. „Иван Вазов”, ул. „Климент Охридски” и ул. „Добруджа”.

2. Изграждане на пешеходен мост в парк Арпезос Север, свързващ I – ва и II – ра част.

3. Ремонт, реконструкция и въвеждане на мерки за енергийна ефективност на бивше общежитие на Строителен техникум и преустройството му в социални жилища.

4. Основен ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност на четири училищни сгради в града - СОУ „П.Р.Славейков”, ГПЧ „Христо Ботев” и ОУ „Св.Св. Кирил и Методий”, СОУ „Отец Паисий”, ОУ П.К. Яворов”.

5. Възстановяване на детска градина Мир, кв. „Студен кладенец”.

6. Ремонтна реконструкция, оборудване и обзавеждане на сградата на „Дом на културата” и на Младежки дом – Кърджали.

7. Основен ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност в сградата на Регионална библиотека „Н.Й. Вапцаров” гр. Кърджали

8. Изграждане на части от парк „Арпезос-север” – етап 3А, 4 и 5 и обновяване на парк „Горубсо”.

9. Изграждане на ул. „Арпезос”.

Проблеми:

- лошо състояние на сградният фонд и недостиг на средства за охрана и за поддръжка на собствеността;
- липсва интерес за наемане и ползване или закупуване;
- ограничени финансови ресурси за поддръжка на микроязовирите-общинска собственост, липса на техническата документация на микроязовирите и на специализирана компетентност при решаване на възникнали проблеми.

Възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други източници на финансиране за подобряване състоянието на имотите;
- отдаване на микроязовири дългосрочно на концесия;

3. Имоти – частна общинска собственост

Имотите частна общинска собственост са структурирани основно в два вида: нежилищни и жилищни, съответно застроени и незастроени.

Съгласно регистъра за частна общинска собственост към 31.12.2015 г. в Община Кърджали са съставени и вписани 3792 броя актове за имоти – частна общинска собственост.

Застроени нежилищни имоти – частна общинска собственост

Управлението на имотите – частна общинска собственост се организира, ръководи и контролира от кмета на общината. Управлението на общинска собственост се осъществява чрез отдаване под наем, при условията и по реда предвиден в Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чрез търг или конкурс.

В съответствие с разпоредбата на чл. 14, ал.4 от ЗОС, със заповед на кмета на общината, без търг или конкурс се отдават под наем нежилищни имоти - частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, както и за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

Съгласно измененията на чл. 14, ал.6 в ЗОС от 2011 г. с решение на Общинския съвет обекти частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейности в обществена полза. По този ред са предоставени кабинети за дентална медицинска дейност в сградата на бивша стоматологична поликлиника и на организации с нестопанска цел в обществена полза.

Към 31.12.2015 г. броят на сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти е 349 бр., в т. ч. за отдаване под наем на помещения – 142 бр., терени за разполагане на временни съоръжения – 103 бр., на открити площи към търговски обекти за сезонно ползване – 96 бр., паркинги и терени за паркиране 8 бр.

Постъпленията от наеми на нежилищни имоти средногодишно възлизат в размер на около 580 хил. лева и варират по години в зависимост от броя на сключените договори, наемната цена и икономическите условия.

В Община Кърджали е внедрен програмен продукт „Акстър имоти” и всички наемни договори по които общината е страна са регистрирани в системата. Програмата позволява

осъществяване на системен контрол на плащанията по наемните договори и предприемане съевременни мерки спрямо нередовните наематели

Към 31.12.2015 г. непогасените задължения по наемни договори за нежилищни имоти възлизат в размер на 29 хил. лева, в т.ч. по договори за разполагане на временни съоръжения – 5 х.лв. и по договори за открити площи към търговски обекти за сезонно ползване – 1,5 хил. лева. Предприети са действия спрямо нередовните наематели с прекратени договори за наем, за събиране на дължимите суми по съдебен ред. Издадени са изпълнителни листове в полза на общината на стойност 37 786 лева.

Постъпленията от наеми на нежилищни имоти годишно възлизат в размер на около 500 хил. лева и варират по години в зависимост от броя на сключените договори, предназначението на обектите, наемната цена и икономическите условия.

Към 31.12.2015 г. общината притежава в собственост 8 бр. ателиета, от които в кв. „Възрожденци” – 4 бр. и в новопостроения жилищен блок № 2 на ул. “Средец” 4 броя. Ателиетата се предоставят под наем по административен ред на творци на изкуството и културата, за осъществяване на индивидуална творческа дейност.

Към 31.12.2015 г. Община Кърджали разполага с 2 бр. гаражи, които се намират в бл. № 2 на ул. „Средец” гр. Кърджали. При проявен интерес за наемане отдаването под наем или продажба на гаражите се ивършва по общия ред, чрез публично оповестен търг.

Застроени жилищни имоти-общинска собственост

Условията и реда за придобиване, управление и разпореждане със жилищния фонд на общината е уреден с отделна Наредбата за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общинския съвет.

По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни;

Ежегодно предназначението на жилищата се определя от Общинския съвет по предложение на кмета на общината.

Кметът на общината чрез дирекция "Общинска собственост и стопански дейности " организира, ръководи и контролира управлението на общинския жилищен фонд.

По реда на наредбата се ивършва настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем, в резервни и ведомствени общински жилища, като правилата, нормите за жилищно задоволяване в зависимост от членовете на семейството или домакинството и процедурите, свързани с настаняване под наем и в трите общински жилищни фонда са детайлно разписани в Наредбата.

Предоставянето на общински жилища под наем и продажба се ивършва по административен ред, регламентиран в Наредбата.

Поради влязла в сила Кадастрена карта на гр. Кърджали през 2006 г., се наложи целият жилищен фонд да бъде технически описан и преактуван. Тази процедура приключи.

Към 31.12.2015 г. общината притежава в собственост 420 жилища, от които 407 апартамента и 11 къщи, в т. ч ведомствен фонд - 19 бр, резервен фонд- 23 бр.

Поради влязла в сила Кадастрена карта на гр. Кърджали, целият жилищен фонд е преактуван. Структуриран по видове и местонахождение, общинският жилищен фонд включва:

	Местонахождение	Едностаини	Двустаини	Тристаини	Четиристаини	Всичко
	Апартаменти в гр. Кърджали:					
1	Широк център	20	28	2	7	57
2	Кв. Възрожденци	130	118	26	16	290
3	Кв. Веселчане	13	5	1	-	19

4	Кв. Гледка	6	32	-	-	38
	Апартаменти в селата:	2	-	-	-	3
1	Перперек	2	-	-	-	2
2	Конево	-	1	-	-	1
	Общо апартаменти	171	184	29	23	407

Къщи в гр. Кърджали – 9 броя

Къщи в селата – 2 броя

Къщите предоставени под наем са в лошо състояние, като по-голяма част от тях не са елемент на застроителния план и нямат траен градоустройствен статут.

Освидетелствани за премахване са къщата на ул. „Рила” № 8, район пазараи къщата на бул. „Беломорски” № 38, срещу стадион „Дружба” и на ул. „Самуил” срещу Историческия музей.

Проблемът с премахването на къщите е сериозен, тъй като се обитават от многочислени ромски семейства, на които общината трябва да осигури жилища, а възможностите са ограничени.

В жилищата от ведомствения фонд се настаняват под наем служители, работещи по трудови и служебни правоотношения в общинска администрация, на специалисти от институции и звена на бюджетна издръжка на територията на общината, когато те или членовете на семейството им не притежават жилищен имот на територията на общината, на чуждестранни граждани, които работят по програми на образованието, здравеопазването, културата и икономиката на общината – за срока на пребиваването им.

В жилищата от резервен фонд се настаняват под наем на граждани, чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване и семейства, в които са налице остри социални и здравословни проблеми. Предоставянето е за срок не по-дълъг от две години.

Средногодишно постъпленията от наеми от жилищни имоти възлизат на около 170 хил. лева.

През следващите няколко години приоритетна ще бъде задачата за увеличаване на жилищния фонд на общината. Предвиждат се 40 бр. нови апартаменти след ремонт и реконструкция на сграда на бивше общежитие на строителен техникум и преустройството му в социални жилища за маргинализирани групи. Обектът е включен в инвестиционната програма за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по процедура „Изпълнение на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие 2014-2020”.

Към 31.12.2015 г. общината притежава в собственост 8 бр. ателиета, от които в кв. „Възрожденци” – 4бр. и в новопостроения жилищен блок № 2 на ул. “Средец” - 4броя.

Ателиетата се предоставят под наем по административен ред на творци на изкуството и културата, за осъществяване на индивидуална творческа дейност.

Към 31.12.2015 г. Община Кърджали разполага с 2 броя гаражи, които се намират в бл. № 2 на ул. „Средец” гр. Кърджали. Съгласно Наредбата за общинската собственост продажбата на гаражите се извършва по общия ред, чрез публично оповестен търг.

Проблеми с управлението на имоти – частна общинска собственост се свеждат до:

1. Влошено състояние на жилищния фонд и недостиг на финансов ресурс за поддръжка;
2. риск от невъзможност за събиране вземанията на общината по съдебен ред от наемателите на жилищни имоти.

3. наличие на сграден фонд, към който липсва интерес за наемане и ползване, който не генерира приходи за общината.

5. недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;

Възможности:

1. Осъществяване на по-ефективен контрол за изпълнение на договорните задължения по договори за наем на общинско имущество;

2. възможности за кандидатстване по програми за безвъзмездно финансиране реализация на жилищни обекти за социално уязвими групи

3. предоставяне на част от ателиетата за жилищни нужди.

Незастроени имоти – общинска собственост

Терените общинска собственост на територията на града са застроени с жилищни комплекси или други сгради с отстъпено право на строеж, които не са общинска собственост, или са обременени с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване или продажба – инвестиционния потенциал е почти изчерпан.

Свободни терени с по-голяма площ има в близост до супермаркет БИЛА, бивш казармен район посока ж.п. гара -2бр., съответно с площ от 2 595- 4300 кв.м. ; в кв. „Байкал” 2 бр. -с площ от 1300-2700 кв.м.; в района на парк „Арпезос-север” в дясно от моста за кв. „Възрожденци” – 3 бр. с площ от 1908 – 5538 кв.м.; в парк „Арпезос-север” в района на Пазар на производителите – 1 бр. с площ 2218 кв.м.; имоти в кв. „Възрожденци-Прилепци - 7 броя с площ 750-850 кв.м.

През 2009 г. се обособи нова промишлена зона-юг, на изхода на града по посока гр. Момчилгард, с площ около 100 дка. Актувани са 20 имота с площ от 5 700 кв.м. до 11 000 кв.м, които са включени в Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество за 2016 г..

Незастроените терени на територията на кметствата в общината са предимно със жилищно предназначение, с площ от 500 до 1200 кв.м. В по-голяма част от населените места нямат изработени регулационни и кадастрални планове, което затруднява идентифицирането, актуването и разпореждането с имотите.

От общо 118 населени места с одобрени регулационни планове са 57 в т. ч. с разработени и одобрени кадастрални карти – 9 бр., с одобрени частични регулации са 47 населени места.

С одобрени кадастрални карти са следните населени места: гр. Кърджали и землище Кърджали; с. Дъждино, с. Мургово, с. Кобиляне, с. Стремово, с. Широко поле, с. Главатарци, зона за отдих „Енчец”, махала Пропаст.

През 2016-2019 г. се придвижда възлагане изработването на кадастрална карта, специализирана карта и помощен план за 9 населени места – с. Енчец, с. Соколяне, с. Перперек, с. Горно Стремово, с. Рани лист, с. Пепелище, с. Солище, с. Люляково, с. Широко поле.

Проблемите с управлението на незастроените имоти – общинска собственост се свеждат до:

1. Имотният фонд на общината, като източник на финансов ресурс, който генерира приходи непрекъснато намалява.
2. неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на имотите в селата на общината.
3. ограничаване на терените за осъществяване на обществено значими инвестиционни проекти.

Възможности:

1. Възлагане изработването на планове и кадастрални карти на населените места;
2. Увеличаване на общинската собственост, чрез актуване на нови имоти.
3. кандидатстване по програми за безвъзмездно финансиране изграждането на инфраструктура на зони за производствена дейност;

4.Общински поземлен фонд

Условията и реда за придобиване, управление и разпореждане със земите от общинския поземлен фонд е регламентиран с отделна Наредба приета от Общинския съвет, приета през м. септември 2011 г. В наредбата подробно са описани процедурите за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем и продажба на земеделска земя. Съгласно Наредбата ежегодно Общинския съвет приема Програма за управление и разпореждане с поземления фонд на общината, която включва земите, които ще се отдават под наем, земите, които ще бъдат обект на разпореждане и прогнозните приходи за годината. По предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет се определят маломерните поземлени имоти/с площ

до 10 дка/, които ще се отдават под наем без търг или конкурс, за една стопанска година. Имотите с площ над 10 дка се отдават под наем чрез търг или конкурс.

С приетите изменения в ЗСПЗЗ през 2015 г. изцяло са променени реда и условията за предоставяне на мери, пасища и ливади под наем. Съгласно новите разпоредби пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда, без търг на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни. Отдаването под наем на пасищата, мерите и ливадите се извършва по цена, определена по пазарен механизъм. Общинският съвет ежегодно приема списък на мерите, пасищата и ливадите, които ще се предоставят под наем на животновъди, отговарящи на условията. Определен е срок за подаване на заявления от заинтересованите лица. Разпределението се извършва от комисия, назначена от кмета на общината, която определя необходимата за всеки кандидат площ и разпределя имотите за всяко землище.

Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 10 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. Животновъди, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и от местни породи, се разпределят до 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 30 дка за една животинска единица в имоти от осма до десета категория.

Към 31.12.2015 г. общината е подписала 381 договора с животновъди за пасища, мери и ливади за площ в размер на 64,117 дка. за срок от 6 стопански години, 15 бр. договори за отдаване под наем на ниви за площ 363,527 дка, за срок от 10 стопански години. за отглеждане на многогодишни треви и тревни насаждения, 13 бр. договори за отдаване на ниви под аренда предимно за отглеждане на орехови и сливови насаждения, за площ 700,724 дка, дългосрочно, в зависимост от вида на трайното насаждение.

Поземленият фонд на Община Кърджали към 31.12.2015 г. възлиза на 110 395,700 дка в т. ч. ниви – 29287,852 дка; пасища – 72812,244 дка; ливади – 2289,354 дка, трайни насаждения 6005,550 дка.

Общината притежава в собственост гори 5 дка, находящи се в землището на с. Воловарци, Община Кърджали.

Към 31.12.2015 г. в регистрите за общинска собственост са записани 1148 бр. актове, от които ниви 707 бр. пасища и мери и ливади 193 бр., трайни насаждения 35 бр., земи по § 4 - 161 бр. и др. селскостопанска територия - 52 бр. Актуването на имотите не е приключило.

През 2015 г. от продажба на земеделски земи общината реализира приходи в размер на 498 хил. лева. В резултат на промени в законодателството през м. декември 2015 г., се въведе забраната за извършване на разпоредителни сделки със земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, за срок от 5 години. Тези земи могат да се ползват само за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване и за възстановяване на бивши собственици. Със законовата забрана общината се лишава от съществен резерв на приходи за срок от 5 години. Обект на разпореждане могат да бъдат само земеделски земи, които не са по чл. 19 от ЗСПЗЗ и земи от планове за новообразувани имоти по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Прогнозните очаквани приходи от общинска собственост през 2016 г., включително земеделска земя са в размер на 2330 хил. лева, от които 1490 от продажба на общинска собственост и 775 хил. от отдаване под наем, в т.ч. от наем на земеделска земя 250 хил. лева.

Отчитайки достигнатите пазарни наемни цени от проведени търгове и конкурси и повишения интерес към земеделските имоти през 2016 г. предвиждаме промяна на базисните наемни цени по категории, определени с Наредбата. Нарастването на наемните цени през 2015 г. спрямо определените базисни по Наредбата е средно с 20% на дка площ, а по отделни категории и землища надвишава 150% на дка/площ.

Проблеми :

1. голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост;
2. наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
3. законови ограничения при разпореждане със земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които ограничават приходите от продажба.
4. неустановен начин на трайно ползване на поземлените имоти;

5. Състояние на сградния фонд – общинска собственост

Общото състояние на сградния фонд-общинска собственост е незадоволително. Особено проблемни са сградите на закрити училища и детски градини: на ОУ „Г. Бенковски” на ул. „Републиканска” гр. Кърджали, „Н. Й. Вапцаров в кв. „Веселчане”, сградите на училищата с. Сипей, Опълченско, Калоянци, и Каменарци; сградите на закритите детски градини „Мир” в гр. Кърджали и в с. Калоянци; сградата на Младежки дом в парк Горубсо, част от която е предоставена за управление по проект на МОН., сградата на бивш тубдиспансер в двора на Обединен детски комплекс, двуетажна сграда в с. Миладиново; къщите на ул. “Самуил”, срещу Исторически музей, на ул. „Рила” № 8, район пазара и на бул. „Беломорски” № 38, срещу стадион „Дружба”, сграда/бивша баня/ в кв. „Възрожденци-Прилепци”.

Поради ограничени финансови възможности общината не може да си позволи охрана на тези обекти и те системно са обект на посегателства. Текущо за тези обекти се извършват само разходи за обезопасяване, които утежняват общинския бюджет, тъй като не генерират приходи. Ремонтни работи приоритетно се предприемат за действащи детски градини, читалищни сгради и домове за социални услуги.

През 2016 г. предвиждаме премахването на сграда/бивша баня/ в кв. „Възрожденци-Прилепци” и къщата на ул. „Рила” № 8, район пазара, а през 2017 г. премахване на двуетажна сграда в с. Миладиново, къщата на бул. „Беломорски” № 38, срещу стадион „Дружба” и сградата на бивш тубдиспансер в двора на Обединен детски комплекс.

IV. МЕРКИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА НАБЕЛЯЗАНИТЕ ЦЕЛИ

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината.
2. Продължаване процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
3. Ускоряване процеса по възлагане изработването на кадастрални карти за населените места на общината чрез конкретно планиране на дейността за всяка календарна година.
4. Актуализация на базисните наемни цени за отдаване под наем на земеделски земи.
5. Актуализация на таксите за ползване на тротоарни площи, улични платна и на други терени за търговска дейност на открито.
6. Продажба на неизползваеми нежилищни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на поземлени имоти на собствениците на законно построените в тях сгради.
7. Продължаване на процеса по обследване на общинския сграден фонд в лошо състояние и предприемане на поетапни мерки за премахване.
8. Проучване и преустройство на сградата на Незавършеното училище в кв. „Възрожденци” за образователни цели.
9. Проучване на инвестиционния интерес за закупуване на сгради на закрити училища, чрез предварително обявление.
10. Паспортизация на микроязовирите. Провеждане на процедура за възлагане на дейностите по стопанисване, поддържане и експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях на „оператор на язовирна стена”.
11. Реализиране на проекти свързани с обновяване и реконструкция на общинският сграден фонд и улици:

12. Въвеждане на абонаментна система на заплащане при паркиране/синя зона/ в централната част на гр. Кърджали.

Подобряване на градска среда

1. Въвеждане на енергоспестяващо улично осветление, включващо и ремонт на тротоари на следните улици:

- в централна градска част – ул. „Екзарх Йосиф”, бул. „Тракия” /в района на СОУ „Отец Паисий”/, ул. „Отец Паисий”;
- в района на ГПЧ „Хр. Ботев”- ул. Ген. Чернотубов” и ул. „Самуил”;
- в кв. „Възрожденци”/в района на СОУ „П.Р.Славейков/” ул. „Райко Жинзифов”, и „Христо Данов”;
- в стара градска част- площад „Хаджи Димитър”, ул. „Иван Вазов”, ул. „Климент Охридски” и ул. „Добруджа”.

2. Изграждане на пешеходен мост в парк Арпезос Север, свързващ I – ва и II- ра част.

3. Изграждане на части от парк „Арпезос-север” – етап 3А, 4 и 5

4. Изграждане на ул. „Арпезос”

5. Обновяване на парк „Горубсо”.

Социална инфраструктура

1. Ремонт, реконструкция и въвеждане на мерки за енергийна ефективност на бивше общежитие на Строителен техникум и преустройството му за социални жилища.

Образователна инфраструктура

1. Основен ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност на следните училищни сгради в града:

- СОУ „П.Р.Славейков”;
- ГПЧ „Христо Ботев” и ОУ „Св.Св. Кирил и Методий”;
- СОУ „Отец Паисий”;
- ОУ П.К. „Яворов”.

2. Възстановяване на детска градина Мир, кв. „Студен кладенец”.

Културна инфраструктура

1. Ремонт, реконструкция, оборудване и обзавеждане на сградата на „Дом на културата”;

2. Ремонт, реконструкция, оборудване и обзавеждане на сградата на Младежки дом ;

3. Основен ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност в сградата на Регионална библиотека „Н.Й. Вапцаров” гр. Кърджали;

Стратегията Стратегия за управление на общинската собственост в Община Кърджали 2016-2019 г. е приета с Решение № 106 от 20.05.2016 г. на Общински съвет – Кърджали.