

# **СТРАТЕГИЯ**

## **ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КЪРДЖАЛИ ЗА ПЕРИОДА 2012-2015 ГОДИНА**

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Кърджали за периода 2012 – 2015 година е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на изготвен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за периода 2004-2011 г.

Разработването на стратегията е продиктувано освен от нормативните изисквания, и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация в областта на общинската собственост, при разработване на годишните програми за управление, приватизация и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни планови периоди, отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването по европейски програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на местната общност. Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Ефективното управление и правилно планиране, в защита на обществения интерес, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината в областта на собствеността.

Стратегията предначертава предварително цели и приоритети на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество, което внася прозрачност, последователност и ред, и изключване на възможност и съмнения за субективизъм и корупция. Предварително обявените намерения ще предизвикат по-широк интерес, съответно ще осигури състезателност и ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем на общинско имущество.

### **I. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2012 – 2015 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение ( улици, площи, пазари и други обществени територии).

Изпълнението на Стратегията се обезпечава с разработване и приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост.

### **II. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.**

Законът за общинската собственост регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Редът и условията за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и специалните закони в тази област.

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, останалите законови и подзаконови нормативни актове и приетите Наредби от Общинския съвет:

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Кърджали, приета с Решение № 71 от 20.03.2008 г. на Общински съвет – Кърджали.
- Наредба за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, приета с Решение № 82 от 28.05.2009 г. на Общински съвет – Кърджали.
- Наредба за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане със земите от общинския поземлен фонд на Община Кърджали, приета с Решение № 196 от 28.09.2011 г. Общински съвет- Кърджали.
- Наредба за рекламната дейност на територията на Община Кърджали, приета с решение Решение № 41 от 11.03.2004 г.на Общинския съвет.
- Наредба условията и реда за поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Община Кърджали, приета с Решение № 40 от 11.04.2002 г.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на община Кърджали за периода 2007-2013 г.

### **1.Основни цели:**

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1. На база на изготвен анализ на състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление да се посочат основните проблеми, съществуващите възможности за развитие и политики и задачи, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

2. Пълно идентифициране на общинската собственост.

3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем общинска собственост.

4. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

### **2. Основни принципи и способности при управление и разпореждане с общинска собственост**

#### **2.1.Основни принципи**

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество се осъществява при спазване на следните принципи:

#### **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, предвиден в закона и приетите от Общински съвет – Кърджали наредби.

#### **Приоритетност на обществения интерес**

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

#### **Целесъобразност**

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

#### **Публичност**

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се осигурява откритост, достоверност и пълнота на информацията, съгласно изискванията на закона.

#### **Състезателност при разпореждането**

Управлението и разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публично оповестени търгове и конкурси по ред и начин, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

## **2.2. Способи за управление и разпореждане**

### **Придобиване на общинска собственост**

Придобиването на общинска собственост се извършва по силата на закон и въз основа на решение на Общинския съвет по два способа: възмездно и безвъзмездно придобиване

**А/ Възмездно** - придобиване на общинска собственост въз основа на решение на Общинския съвет.

- чрез покупка
- чрез замяна
- чрез изграждане
- чрез делба
- ликвидиране на съсобственост чрез изкупуване
- чрез принудително отчуждаване на имоти, частна собственост за общински нужди

**Б/ Безвъзмездно** – придобиване на общинска собственост по решение на общинския съвет.

- чрез безвъзмездно преотстъпване от държавата чрез акт на компетентен държавен орган
- чрез дарение, завещание
- чрез придобиване по давност в полза на общината
- по силата на закон
- придобиване на вещи чрез доброволен труд и парични средства на населението на общината

### **Управление на общинската собственост**

Управлението на общинска собственост включва: използване, поддръжка, ремонт, опазване, предоставяне за ползване и предоставяне под наем.

**Използване** на общинска недвижима собственост се осъществява:

- от общината
- от специализирани звена на бюджетна издръжка
- от общински предприятия
- чрез отдаване под наем
- чрез предоставяне за ползване

Обектите публична общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинския съвет и общинска администрация се управляват пряко от кмета на общината.

Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на кметствата се управлява пряко от кмета на съответното кметство и от кметските наместници в населените места, които не са кметства.

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.

Имоти – публична общинска собственост се предоставят безвъзмездно за управление на организации на бюджетна издръжка, след решение на общинския съвет.

Управлението на имотите – частна общинска собственост се организира, ръководи и контролира от кмета на общината.

Ръководителите на юридическите лица и на звената на общинска бюджетна издръжка осъществяват управлението на имотите частна общинска собственост, предоставени им безвъзмездно с решение на общинския съвет.

**Поддръжката и ремонта** на общинска недвижима собственост се финансира с бюджетни средства, дарения и със средства на ползвателите.

**Предоставянето под наем и ползване** на общинска собственост се извършва при условията и по реда предвиден в Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

### **Разпореждане с общинска собственост**

Разпореждането с общинска собственост включва: прехвърляне, учредяване, обременяване и прекратяване правото на собственост на общината върху обекти частна общинска собственост.

Разпоредителните сделки са:

**Сделки с прехвърлителен ефект** – отнасят се само за имоти частна общинска собственост:

- продажба по реда на ЗОС и ЗПСК, чрез търг или конкурс след решение на общинския съвет;
- замяна – след решение на общинския съвет;
- ликвидиране на съсобственост – след решение на общинския съвет
- делба- след решение на общинския съвет, в случаите, когато делбата е доброволна;
- апортиране на недвижими имоти в капитала на търговски дружества – след решение на общинския съвет;
- дарение – след решение на общинския съвет;

### **Сделки с ограничени вещни права**

- учредяване право на строеж - след решение на общинския съвет и след провеждане на търг или конкурс –при възмездно право на строеж;

- учредяване право на надстрояване или пристрояване върху съществуваща сграда, жилищна или нежилищна, изградена върху общинска земя;

- учредяване право на ползване – след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс за срок до 10 години – възмездно или безвъзмездно;

-учредяване на различни сервитутни права, като право на преминаване, право на прокарване през общински имоти;

- концесия – предоставя се върху обекти публична общинска собственост за срок до 35 години.

- ипотека – използва се като гаранция по кредити, които общината взема;

Разпореждането с общинско имущество се осъществява в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Кърджали, при максимална публичност и

прозрачност. Ежегодно по предложение на кмета на общината се изготвя Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, която се приема от Общинския съвет и която се оповестява, чрез местните вестници и на електронната страница на общината. По този ред се оповестяват и обявите за продажба на общинска собственост.

В съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост в общината се води и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост. В регистъра са включени всички сделки реализирани в периода 2004 – 2011 г. Регистърът съдържа данни за продадените имоти, пазарна и данъчна оценка и крайна цена, насрещна страна по договора. Регистърът е поместен на електронната страница на общината. Продажбата на общински имоти се извършва основно чрез публично оповестени търгове. По административен ред, и след решение на Общински съвет се извършва продажба на общински жилища.

### **3. Приоритети**

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

3.1.Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.2.Максимална идентификация и актуване на имотите – общинска собственост.

3.3.Привличане на средства по европейски проекти и програми за основен ремонт, модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Привличане на частен капитал чрез публично частно партньорство за осъществяване на проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

3.5.Разработване и приемане от Общинският съвет на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон;

#### **Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища, мери.

#### **Частна общинска собственост са:**

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- апортиране в капитала на търговски дружества,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **Управление на имоти общинска собственост**

### **1.Имоти – публична общинска собственост**

Съгласно регистъра за публична общинска собственост към 31.03.2012 г. в Община Кърджали са съставени и вписани 458 броя актове за имоти – публична общинска собственост.

#### **Сградният фонд – публична общинска собственост включва:**

1. Сгради на училища – 34
2. Сгради на детски градини – 28
3. Сгради на кметства – 29
4. Сгради на здравни и социални заведения – 19
5. Сгради с културно предназначение /младежки домове, клубове, библиотеки/ - 11
6. Читалищни сгради – 8
7. Спортни имоти - 5
8. Други административни сгради – сграда на бивш ОНС, сграда на бивш Градски съвет, Астрономическа обсерватория, Ученически общежития, Обреден дом и зали, Областен диспансер/

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.

С Решение № 30 от 22.02.2011 г. на Общинския съвет сградния фонд на учебните заведения, детски градини, сгради за културна дейност е предоставен безвъзмездно за управление на ръководителите на съответните 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.

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”

Общото състояние на сградния фонд-общинска собственост е незадоволително. Почти всички имоти се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покривни конструкции, а не малка част и от укрепване, което изисква значителен финансов ресурс. Поради ограничени финансови възможности общината предприема частични ремонтни работи – основно за ремонт на покривни конструкции, приоритетно за ремонт на детски градини.

### **Управление на микроязовирите – общинска собственост**

На територията на общината има 180 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	15 бр.	15
	Общо	180	42

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/попадащ в горски фонд/ общината е в съсобственост с държавата.

Потенциално опасни 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;

Към 31.12.2011 г. под наем са предоставени 11 микроязовира, които са отдадени за рибовъдство. Предоставянето под наем на микроязовирите се извършва след решение на Общинския съвет, чрез публично оповестен търг, при начална наемна цена 2 лева/дка, за срок до 5 години .

От потенциално опасните микроязовири под наем са отдадени яз. Невестино, яз. Жинзифово и яз. Соколяне. Отношенията с наемателите на микроязовири са уредени с договори. Съгласно договорите за наем всички разходи за ремонт и подобрения на микроязовирите са за сметка на наемателите.

С Решение на Общинския съвет № 147 от 30.06.2011 г. микроязовир в землището на с. Рудина с площ 30.199 дка е предоставен безвъзмездно за напояване на Сдружение за напояване „Рудина”, за срок от 5 години, на основание Закона за сдруженията за напояване.

Микроязовирите, които не са отдадени под наем се стопанисват от общината.

Ежегодно на по-големите микроязовири се извършва преглед на съоръженията и се предприемат мерки при констатирани нередности. Микроязовирите – общинска собственост с изградени съоръжения са 15 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 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.

От 2005 г. със Заповед на кмета на общината е определена постоянно действаща комисия, която периодически извършва преглед на микроязовирите. Ежегодно в бюджета на общината се планират средства за ремонт на микроязовири, които приоритетно се изразходват за потенциално опасните микроязири.



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

Средногодишно приходите от наем на микрорязовири възлизат в размер на около 10 хил. лева.

### **Управление на спортните имоти –общинска собственост**

Управлението на спортните имоти – общинска собственост към настоящия момент се осъществява, чрез предоставяне за безвъзмездно ползване и отдаване под наем .

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 – общинска собственост – 4 бр. в селата Люляково, Перперек, Стремци и Мургово, които са в процедура на актуване.

С решение № 26 от 11.04.2002 г. на Общинския съвет за срок от 10 години са предоставени безвъзмездно за ползване следните спортни имоти:

Стадион „Дружба” – на футболен клуб „Арда”

Спортен комплекс „Арпезос” – на Волейболен клуб „Арда”, баскетболен клуб „Арда – Метеор”, спортен клуб „Бадминтон”, спортен клуб по фитнес и културизъм „Титан”, тенис клуб „Орфей”.

Борцов салон в с. Стремци – на спортен клуб по борба „Крепост” с. Стремци.

Под наем, чрез публичен търг е предоставена една от залите в спортен к-с „Арпезос”.

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

През м. декември 2010 година в съответствие с приетите изменения в Закона за физическото възпитание и спорта се прие и изменение в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Кърджали, в частта за управление на спортните имоти. С наредбата са регламентирани условията и реда за отдаване под наем или за безвъзмездно ползване на спортните имоти- общинска собственост.

Спортната материална база – общинска собственост е амортизирана, не съответства на изискванията за безопасност и за осигуряване достъп за хора с увреждания.

Особено незадоволително е състоянието на сградния фонд на Спортен комплекс „Арпезос” и стадион „Дружба”, който се нуждае от основен ремонт, реконструкция и модернизация. Ограничените финансови ресурси на общината налагат в управлението на тези спортни обекти да се привлича частен капитал, чрез публично-частно партньорство или концесиониране. Прилагането на тези форми на управление на спортните имоти изисква предварителен анализ на ползите и разходите, който се предхожда от финансово-икономически анализ, анализ на риска и анализ на поносимостта на услугата от крайния потребител.

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, микроязовири за рибовъдна дейност.

### 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
<b>ПАРКИНГИ</b>				
1.	паркинг на бул. „Беломорски” – пред стадион „Дружба”	1700	120	
2.	Паркинг пред „Дом на културата”	350	20	
3.	Паркинг на ул. „Републиканска” – пред спортен комплекс „Арпезос”	715	55	
4.	Паркинг пред сградата на Община Кърджали	700	50	
5.	Паркинг на ул. „Е. Йосиф” – зад сградата на Община Кърджали	504	15	
6.	Паркинг на ул. „Републиканска” – до Пазар на производителите	255	12	Предоставен под наем
7.	Паркинг на ул. „Стефан Караджа”	294	15	
8.	паркинг зад читалище „Обединение”	550	40	Предоставен под наем
9.	Закрит паркинг в сградата на комплекс „Пентагон” – парк „Арпезос” – север	1100	60	

Паркингите пред стадион „Дружба” и пред спортен к-с „Арпезос” бяха отдадени под наем, но по предложение на наемателите договорите за наем бяха прекратени. Предстои обявяване на нова тръжна процедура за отдаването под наем на всички свободни паркинги.

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:

	<b>ТЕРЕНИ ЗА ПАРКИРАНЕ</b>	Площ – в кв.м.	Капацитет за паркиране	Начин на управление
1.	Терен за паркиране на бул. „България” – до магазин „Родопей”	590	50	Предоставен под наем
2.	терен за паркиране в зона „Горубсо”	1216	120	Предоставен под наем
3.	Терен за паркиране в района на Автогара – 21 век	360	15	Предоставен под наем

Приходите от отдаване под наем на паркинги и терени за паркиране средногодишно възлизат в размер на около 26 хил. лева

### **Проблемите при управление на публичната общинска собственост се свеждат до:**

1. влошено състояние на сградния фонд на спортни имоти и сгради на закрити училища и детски градини и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността.
2. наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
3. наличие на паркинги, към които липсва интерес за наемане;
4. 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 за подобряване на управлението:**

- 1.Изучаване и прилагане на иновационни методи за управление на общинската собственост – проучване на добри ПЧП практики по отношение на управление на спортните имоти, микроязовири, свободни терени – публична общинска собственост;
- 2.Изготвяне на концепция за управление на сграден фонд- публична общинска собственост - на закрити училища и детски градини, на специализирани здравни заведения с прекратена и предстояща за прекратяване дейност.
3. Отдаване под наем на микроязовири и паркинги дългосрочно или на концесия;

### **Политики и задачи:**

1.Обследване на сградите с влошено състояние, преценка на разходите за поддръжка, възстановяване и евентуалните ползи от премахване, с цел реализация на обществено значими проекти, чрез привличане на частен капитал по линия на ПЧП.

2. прилагане на мерки за енергийна ефективност на сгради за административни нужди, детски градини и училища от структурните фондове, оперативни програми и други фондове.

3. Оптимизиране на базисната наемна цена на паркинги и терени за паркиране и спортни имоти.

## **2. Имоти – частна общинска собственост**

Съгласно регистъра за частна общинска собственост към 31.03.2012 г. в Община Кърджали са съставени и вписани 2507 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 помощ в сградата на бивша стоматологична поликлиника и на 5 организации с нестопанска цел.

Сключените договори за наем към 31.12.2011 г. за отдадените под наем имоти или части от имоти общинска собственост в зависимост от предназначението възлизат на 337 броя, както следва:

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	Обекти за търговия и услуги	55
2	Обекти за производствена дейност	6
3	Офис дейност	6
4	Помещения за медицински дейности и стоматологични услуги	45
5	Помещения за клубна дейност на политически партии	3
6	Помещения на организации с нестопанска цел, в т. ч:	5
	- в обществена полза	2
	- в частна полза	3
7	Терени за стопанска дейност	74
8	Терени за временни съоръжения за др. вид дейност-нестопанска	5
9	Терени за маси за продажба на плодове и зеленчуци	5
10	Микроязовири	12
11	Паркинги и терени за паркиране	5
12	Ателиета	4
13	Терени за разполагане на маси за консумация на открито - сезонни	112
	Общо:	337

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 своевременни мерки спрямо нередовните наематели.

Постъпленията от наеми на нежилищни имоти средногодишно възлизат в размер на около 495 хил. лева и варират по години в зависимост от броя на сключените договори, наемната цена и икономическите условия. От 2010 г. в резултат на влошената икономическа среда се наблюдава тенденция на намаление на приходите от наем, предсрочно прекратяване на наемни договори по инициатива на наематели и чувствително забавяне и неплащане на наемната цена по договорите за наем.

Към 31.12.2011 г. непогасените задължения по наемни договори за нежилищни имоти възлизат в размер на 119 426 лева. Предприети са действия спрямо 60 нередовни наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред, за 45 от тях са издадени изпълнителни листове в полза на общината, като събраните по този ред суми възлизат на 24 462 лв.

Към 31.12.2011 г. общината притежава в собственост 14 ателиета, от които в кв. „Възрожденци” – 6 бр. и в новопостроения жилищен блок № 2 на ул. “Средец” 8 броя.

Броят на ателиетата – общинска собственост по местонахождение, площ и начин на стопанисване е както следва:

№ по ред	Ателиета по местонахождение	Застроена площ	Начин на стопанисване
	<b>гр. Кърджали, кв. „Възрожденци”</b>		
1.	Ателие № 1 , бл. 1, вх. А, ет. 7	30.73	
2.	Ателие № 2, бл. 1, вх.А, ет. 8	30.73	под наем
3.	Ателие в бл. 2, вх. А, ет.8	35.44	под наем
4.	Ателие № 1, бл. 3, вх. А, ет.7		
5.	Ателие № 2, бл.3, вх. А, ет.8		под наем
6.	Ателие № 3, бл. 4, вх. Б, ет.1	44.69	под наем
	<b>гр. Кърджали, ул. „Средец” № 15 – район пазара</b>		
7.	Ателие № 1, вх. А, ет. 7	49.16	

8.	Ателие № 2, вх. А, ет. 7	52.25	
9.	Ателие № 3, вх. Б, ет. 7	52.25	
10.	Ателие № 4, вх. Б, ет. 7	46.58	
11.	Ателие № 5, вх. В, ет. 7	52.25	
12.	Ателие № 6, вх. В, ет. 7	47.04	
13.	Ателие № 7, вх. Г, ет. 7	52.71	
14.	Ателие № 8, вх. Г, ет. 7	49.16	

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

Към ателиетата на ул. „Средец” – район пазара няма проявен интерес за наемане и закупуване. Определената с наредбата наемна цена е 1/един/ лев на кв.м. без ДДС, или месечна наемна цена на база на квадратурата възлиза на около 60 лева с ДДС. Данъчната оценка на ателиетата, под размера на която не може да се извършват разпоредителни сделки е в порядъка на 17-18 хил. лева, а пазарната оценка около 24-27 хил. лева без ДДС.

Към 31.12.2011 г. Община Кърджали разполага със 6 броя гаражи, 4 от които се намират в бл. № 2 на ул. „Средец” гр. Кърджали и 2 бр. в сграда на Родопска къща в с. Конево.

От 2005 г. се преустанови практиката за предоставяне под наем на гаражи общинска собственост по административен ред. С промени в наредбата се регламентира ред за продажба на гаражите 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 извършва 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 извършва 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 все още не е приключила.

Структуриран по видове и местонахождение, общинският жилищен фонд включва:

Местонахождение	Едностаини	Двустаини	Тристаини	Четиристаини	Всичко
<b>Апартаменти в гр.</b>	<b>172</b>	<b>189</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>416</b>

	<b>Кърджали:</b>					
1	Широк център	22	22	4	7	55
2	Кв. Възрожденци	131	125	29	14	299
3	Кв. Веселчане	13	6	1	-	20
4	Кв. Гледка	6	36	-	-	42
	<b>Апартаменти в селата:</b>	1	2	-	-	3
1	Перперек	1	1	-	-	2
2	Конево	-	1	-	-	1
	<b>Общо апартаменти</b>	173	191	34	21	419

Къщи в гр. Кърджали – 10 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. Някои от къщите са напълно амортизирани и е наложително да се предприемат действия по събарянето им, но поради липса на алтернатива, действията на общината в тази насока са изключително предпазливи.

За жилищни нужди в с. Ненково, Община Кърджали е предоставен под наем обект – тип бунгало.

Към 31.12.2011 г. общината притежава в собственост 431 жилища, от които 419 апартамента и 12 къщи, в т. ч ведомствен фонд -19 бр, резервен фонд-14 бр.

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.

Към 31.12.2011 г. неплатените наемни вноски по договори за наем на общински жилища възлизат в размер на 42 341 лева, а спрямо 26 наематели, вземанията по наемните договори са предявени за събиране по съдебен ред, за 4 от които общината се е снабдила с изпълнителни листове.

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

1.Влошено състояние на жилищния фонд и нарастване на необходимостта от средства за поддръжка;

2.Увеличаване размера на непогасените задължения по наемни договори за нежилищни и жилищни имоти.

3.съществува риск от невъзможност за обезпечаване вземанията на общината по съдебен ред от наемателите на жилищни имоти.

4.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.увеличаване на необходимите средства за поддръжка и основен ремонт на жилищни имоти;
- 2.Осъществяване на системен контрол за изпълнение на договорните задължения по договори за наем на общинско имущество;
3. Предоставяне на свободни нежилищни имоти общинска собственост за жилищни нужди.
4. предоставяне на част от ателиетата за жилищни нужди.
5. Облекчаване на условията за отдаване под наем на ателиета и оптимизиране на наемната цена, чрез изменения в Наредбата.

### **Политики и задачи:**

1. Предприемане на своевременни и по-ефективни мерки спрямо нередовните наематели за прекратяване на наемните договори и подобряване на събираемостта на наемите.
2. разработване на проекти и кандидатстване по европейски програми за финансиране благоустрояването на сграден фонд-общинска собственост.
- 3.проучване на възможностите и предприемане на действия по придобиване от общината на свободни държавни имоти на територията на общината за решаване на жилищни проблеми;

### **Незастроени имоти – общинска собственост**

Към 31.12.2011 г. в Община Кърджали има съставени 1506 бр. актове за общинска собственост за незастроени имоти, от които в гр. Кърджали 545 бр. и 961 броя в населените места на общината. 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 съответно с площ от 2 450- 5 440 кв.м. - 3 бр; с площ от 875-1090 кв. м.- 4 бр.; имоти в кв. „Байкал” с площ 2 700- 3550 кв.м. – 2 бр., имоти в кв. „Възрожденци-Прилепци 7 броя с площ 750-850 кв.м. Имотите подробно са описани по местонахождение, площ и начин на разпореждане в програмата за управление и разпореждане с общинско имущество през 2012 г.

През 2009 г. се обособи нова промишлена зона-юг, на изхода на града по посока гр. Момчилгард, с площ около 100 дка. Изготвени са технически проекти за зоната и се проучват възможности за финансиране изграждането на инфраструктурата – улична мрежа и подземни комуникации, по линия на европейски програми.

Незастроените терени на територията на кметствата в общината са предимно със жилищно предназначение, с площ от 500 до 1200 кв.м.

Ограничения в управлението и постъпленията от продажба на общинско имущество в селата произтичат от обстоятелството, че за по-голяма част от населените места няма изработени регулационни и кадастрални планове, което затруднява идентифицирането и актуването на 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. Дъждина, с. Мургово, с. Кобиляне, с. Стремово, част от с. Широко поле, с. Главатарци, зона за отдих „Енчец”, махала Пропаст.

През 2012 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, част от 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. прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени 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. Разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии, граничещи със земи по КВС.

**Политики и задачи:**

1. Ускоряване процеса по възлагане изработването на кадастрални карти за населените места на общината, чрез конкретно планиране на дейността за всяка календарна година
2. Ускоряване на процеса по идентификация и актуване на имотите и ограничаване на случаите за снабдяване с нотариални актове по обстоятелствена проверка.
3. утвърждаване на практика за привличане на частен капитал чрез ПЧП за реализиране на съвместни проекти, свързани със социално икономическото развитие на общината.

### **3.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 с Решение № 196 от 28.09.2011 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. Предоставянето на мерите и пасищата за общо и индивидуално ползване, се извършва в зависимост от броя на пасищните животни на територията на съответното землище. Правилата за ползване на мерите и пасищата за отглеждане на животни се определят на общо събрание на населението и се изготвя протокол. Мерите и пасищата за общо ползване се предоставят безвъзмездно за ползване от земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни. Мерите и пасищата за индивидуално ползване се отдават под наем само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни или на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. Предоставянето на мерите и пасищата за общо и индивидуално ползване се извършва с решение на Общинския съвет.

С приетите през м. декември 2008 г.изменения на ЗСПЗЗ отпадна мораториума за извършване на разпоредителни сделки със земеделски земи и се даде възможност общините да придобият правото на собственост и върху т.нар. остатъчен поземлен фонд.

Към 31.12. 2011 г. поземленият фонд на Община Кърджали възлиза на 111 067 дка в т. ч. в т. ч. ниви – 29 957 дка; пасища – 72 812 дка; ливади – 2 292 дка, трайни насаждения 6005 дка.,

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

Разпределението на общинския поземлен фонд по землища, площ и начин на трайно ползване е както следва:



№	Землище	Начин на трайно ползване				Общо: (дка)
		Пасища, мери (дка)	Ливади (дка)	Ниви (дка)	Трайни насажде- ния (дка)	
1	Багра	942.481	0	423.117	0	1365.598
2	Бащино	1519.277	0	660.069	100.015	2279.361
3	Бели пласт	826.330	31.594	327.940	0	1185.864
4	Бленика	852.432	0	415.726	7.245	1275.403
5	Божак	317.055	0	34.297	0	351.352
6	Бойно	1499.040	42.024	269.605	0	1810.669
7	Болярци	0	123.007	1608.926	0	1731.933
8	Брош	163.202	0	49.295	0	212.497
9	Бяла поляна	316.509	10.267	213.919	297.618	838.313
10	Бялка	280.461	0	80.332	0	360.793
11	Велешани	2539.120	0	380.733	0	2919.853
12	Висока поляна	1453.652	16.590	428.353	1.751	1900.346
13	Вишеград	409.428	41.283	174.991	0	625.702
14	Воловарци	680.259	0	162.796	0	843.055
15	Върбенци	1015.946	0	36.018	0	1051.964
16	Главатарци	3.276	0	0.031	0	3.307
17	Глухар	457.604	58.991	254.496	23.193	794.284
18	Гняздово	292.978	16.529	366.326	128.122	803.955
19	Голяма Бара	647.294	0	19.737	0	667.031
20	Горна Крепост	746.261	3.012	516.718	10.006	1275.997
21	Гъсково	431.842	0	176.690	1.495	610.027
22	Добриново	363.726	10.225	199.220	60.801	633.972
23	Долище	256.421	0	74.043	54.672	385.136
24	Долна Крепост	411.918	0	272.627	38.863	723.408
25	Дъждино	993.558	28.718	505.348	8.794	1536.418
26	Дъждовница	407.195	0	149.896	0	557.091
27	Дънгово	593.073	0	85.077	0	678.150
28	Енчец	281.672	0	184.885	0	466.557
29	Жинзифово	1067.817	16.382	632.297	103.941	1820.437
30	Житарник	1419.659	0	123.135	0	1542.794
31	Зайчино	206.119	0	158.252	0	364.371
32	Звезделина	916.817	24.024	202.773	0	1143.614
33	Звезден	768.389	0	196.281	0	964.669
34	Звинаца	1122.014	63.195	108.088	25.659	1318.956
35	Звъника	0	0	0	0	0
36	Звънче	295.256	0	125.924	0	421.180
37	Зелениково	399.330	0	311.096	0	710.426
38	Зимзелен	0	60.865	531.641	0	592.506
39	Зорница	1173.306	11.501	419.339	527.586	2131.732
40	Иванци	158.409	33.523	378.797	0	570.729
41	Илиница	159.737	0	7.938	0	167.675
42	Калинка	151.718	0	85.019	0	236.737
43	Калоянци	1621.820	37.497	562.234	260.817	2482.368
44	Каменарци	504.289	0	168.151	0	672.440
45	Кобиляне	1973.562	0.715	469.552	0	2443.829
46	Кокиче	273.233	0	227.071	11.757	512.061
47	Кокошане	1449.233	15.369	157.854	0	1622.456
48	Конево	392.686	27.902	389.798	158.064	968.450
49	Костино	736.225	0	184.459	0	920.684

50	Крайно село	163.395	0	94.275	0	257.670
51	Крин	727.436	9.031	99.032	302.903	1138.402
52	Крушевска	544.443	0	146.667	0	691.110
53	Крушка	580.096	0	85.302	0	665.398
54	Кърджали	375.325	14.636	537.034	16.629	943.624
55	Кьосево	536.962	31.233	375.950	0	944.145
56	Лисиците	2147.607	96.386	192.409	313.447	2749.849
57	Лъвово	775.485	0	104.086	0	879.571
58	Люляково	621.148	0.939	263.305	0	885.392
59	Майсторово	212.647	147.841	196.666	89.554	646.708
60	Македонци	1224.434	42.404	565.584	0	1832.422
61	Миладиново	1522.454	29.884	684.375	736.566	2973.279
62	Мост	1894.275	0	275.354	49.044	2218.673
63	Мургово	1279.935	0	505.721	56.794	1842.450
64	Мъдрец	794.901	0	234.140	398.213	1427.254
65	Невестино	62.776	0	163.247	0	226.023
66	Ненково	1575.309	630.077	277.230	0	2482.616
67	Опълченско	292.920	2.387	38.429	2.430	336.166
68	Орешница	1841.369	0	435.883	51.949	2329.201
69	Островица	935.137	3.846	156.278	0	1095.261
70	Охлювец	731.596	0	504.728	0	1236.324
71	Панчево	17.770	127.846	1069.940	0	1215.556
72	Пеньово	363.537	0	213.652	0	577.189
73	Пепелище	563.661	84.712	274.669	56.876	979.918
74	Перперек	199.855	0	27.486	276.450	503.791
75	Петлино	366.215	41.245	56.947	0	464.407
76	Повет	29.019	104.726	352.525	0	486.270
77	Прилепци	92.239	0	57.281	0	149.520
78	Пъдарци	507.081	0	126.019	0	633.100
79	Рани лист	1155.473	140.297	2438.645	0	3734.415
80	Резбарци	269.042	0	44.478	0	313.520
81	Ридово	206.915	0	85.800	0	292.715
82	Рудина	805.106	4.867	101.282	795.211	1706.466
83	Сватбаре	138.120	0	48.247	105.202	291.569
84	Севдалина	328.522	0	102.140	0	430.662
85	Седловина	554.863	0	148.454	0	703.317
86	Сестринско	59.099	0	29.438	77.849	166.386
87	Сипей	412.137	10.402	373.631	4.621	800.791
88	Скалище	371.762	0	407.123	0	778.885
89	Скална глава	801.949	0	162.592	0	964.541
90	Снежинка	108.556	0	8.465	0	117.021
91	Соколяне	927.003	11.613	156.892	0	1095.508
92	Солище	0	4.861	327.952	0	332.813
93	Срединка	68.585	0	34.518	0	103.103
94	Старо място	72.521	0	63.236	0	135.757
95	Стражевци	1584.200	9.483	212.137	0	1805.820
96	Страхил Войвода	504.734	0	182.227	144.375	831.336
97	Стремово	445.831	0	124.432	0	570.263
98	Стремци	1258.352	0	394.293	83.504	1736.149
99	Татково	370.308	0	265.907	0	636.215
100	Тополчане	207.330	0	16.385	0	223.715
101	Три могили	937.372	0.733	176.599	0	1114.704
102	Ходжовци	940.328	0	49.395	0	989.723
103	Царевец	853.680	19.935	375.574	0	1249.189

104	Чеганци	440.784	0	293.027	0	733.811
105	Черешница	1001.584	17.736	393.339	498.421	1911.080
106	Черна скала	416.279	0	290.756	0	707.035
107	Черньовци	94.556	11.575	32.292	123.154	261.577
108	Чилик	719.765	0	274.617	0	994.382
109	Чифлик	1136.244	0	353.567	0	1489.811
110	Широко поле	86.606	15.329	48.065	1.959	151.959
111	Яребица	135.699	0	44.985	0	180.684
112	Ястреб	928.283	4.833	272.314	0	1205.430
	ОБЩО:	72812.244	2292.07	29957.928	6005.55	111067.792

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Кърджали не е извършван оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние. Част от мерите и пасищата се обработват и са придобили статут на ниви, а земеделски територии - ниви са придобили статут на горски територии. В тази връзка предстои да се извърши проверка на място на целия поземлен фонд – общинска собственост, за установяване начина на трайно ползване.

Предстои също така след приключване на инвентаризацията на горските територии да се установи каква част от земеделските територии-общинска собственост са придобили характеристика на гора по смисъла на Закона за горите и уточняване как ще се ползват тези територии.

**Проблемите с управлението на поземления фонд общинска собственост се свеждат до:**

1. забавяне процеса на идентификация и актуване на имотите.
2. неустановен начин на трайно ползване на поземлените имоти.
3. наличие на голям брой маломерни имоти;

**Възможности за подобряване на управлението на поземления фонд:**

1. ускоряване процеса на идентификация на земеделските имоти и актуване.
2. увеличаване на земеделските площи за отдаване под наем и на приходите от наем, предвид възможностите за субсидиране на селскостопанското производство по различни европейски програми.
3. реализиране на инвестиционни проекти, свързани със социално икономическото развитие на общината, чрез промяна предназначението на земеделски земи.

**Политики и задачи:**

1. Проверка на имотите за установяване начина на трайно ползване и ускоряване на процеса по актуване.
2. Приоритетно актуване на имоти с инвестиционен потенциал;
3. реализиране на допълнителни приходи от продажба и отдаване под наем на поземлени имоти
4. Съвместно със специализирани институти разработване на концепция за по-ефективно управление на поземления фонд в дългосрочен план.
5. Стартиране на процеса за уедряване на земеделската земя

**Състояние на сградния фонд – общинска собственост**

Общото състояние на сградния фонд-общинска собственост е незадоволително. Почти всички имоти се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покривни конструкции, а не малка част и от укрепване, което изисква значителен финансов ресурс. Поради ограничени финансови

възможности общината предприема частични ремонтни работи – основно за ремонт на покривни конструкции, приоритетно за ремонт на детски градини.

В крайно лошо състояние е сградният фонд на закритото училище „Н. Й. Вапцаров в кв. „Веселчане”, сградите на ул. „Републиканска”- район пазара, сградата на бивша детска градина „Мир”, сградата на бивш тубдиспансер в двора на Обединен детски комплекс, къща на ул. “Самуил”, сградата на Младежки дом в парк Горубсо. Проблем е поддръжката и опазването на сградите на закритите училища в града и селата на общината.

Освен със собствени средства, общината кандидатства за финансиране по линия на различни европейски програми и проекти за ремонтни дейности на сграден фонд – общинска собственост.

В периода 2004 – 2011г. имоти и сгради - общинска собственост, включени в проекти по Предприсъединителните и Оперативните програми са както следва:

№	Обект	Финансиращ орган	Стойност на инвестицията	Период на изпълнение
1	Сграда на “Бизнес инкубатор – Кърджали”	Програма PHARE BG0004.02 Инвестиране в бизнес инкубатори в райони с индустриален упадък	Строителство 977 733 лв. от Национален бюджет, оборудване - 215 424 лв. съфинансиране от Община Кърджали 195 583 лв. Общо 1 388 740 лв.	2003г. - 2005 г.
2	Туристически информационен център /Касите на стадион „Дружба”	Програма PHARE BG0102.03, BG/DBCT - 243	<u>Обща стойност на проекта 125 637 евро</u>	2003г. - 2004 г.
3	Сградата на Младежки дом	PHARE - CBC BG 2003/005 -630.03.02 Инициативи за заетост в трансграничните региони на България - Гърция	Ремонтни дейности - 52 405, 31 евро/ <b>102 495,87 лв.</b>	2004г. - 2006г.
4	Едно крило от Сградата на бивша детска градина „Ян Бибиян” – сега Дневен център „Надежда”	PHARE - BG 2004/016-711.01.02 “Деинституционализация посредством предоставяне на услуги в общността на рисковите групи”	Ремонтни дейности – 37 331,47 евро с ДДС / <b>73 014 лв.</b> Оборудване: - мебели – 7 170 лева без ДДС - рехабилитационно оборудване – 12 912,21 лева без ДДС	2006 г.-2008г.
5	10 стаи в сградата на бившия окръжен съвет за обучителен център по „Земеделие	PHARE CBC България – Гърция BG 2005/017-454.02.01.01 “Грантова схема за интегрирана подкрепа за икономическо развитие и промоциране на заетостта»	Ремонтни дейности - 74 263,22 евро с ДДС/ <b>145 246,23 лв.</b> Оборудване – 16 295 евро с ДДС/ <b>31 870 лв.</b>	2006 г. – 2008 г.
6	Второто крило на на Сградата на бивша детска градина „Ян Бибиян” – сега Дневен център „Надежда”	Оперативна програма «Регионално развитие», Бюджетна линия BG161PO001/1.1-01/2007	Ремонт: 265 126,93 лв. без ДДС; 318 152,29 лв. с ДДС Оборудване: 116 152,90 лв. без ДДС; 139 383,48 лв. с ДДС	2008г.-2011г
7	Помещенията на Домашен социален патронаж в сградата на бившия окръжен съвет	Оперативна програма «Регионално развитие», Бюджетна линия BG161PO001/1.1-01/2007	Ремонт:143 166,83лв. без ДДС; 171 800,20 лв. с ДДС Оборудване: 46 777 лв. без ДДС; 56 134,40 лв.с ДДС	2008г. - 2011г
8	Ремонт на помещения в сградата на Дом за медико-социални грижи за деца -Кърджали	Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси” 2007 – 2013г., Бюджетна линия BG051PO001-5.2.03	Строително –монтажни работи – 39 602,36 без ДДС/ 47 522,83 с ДДС Оборудване 4166,81 без ДДС/ 5000,17 лв.	2009г. - 2010г
9	Ремонт на помещенията на център „Орфей” –	Оперативна програма „Развитие на човешките	Ремонт 7 000 лв. с ДДС	2010г. - 2011г.

сградата на бивша детска градина в кв. Байкал	ресурси” 2007 – 2013г., Бюджетна линия BG051PO001-5.2.06		
---	--	--	--

На територията на общината са установени 126 обекта, които са потенциално опасни, от които общинска собственост - 10 бр., държавна собственост – 4 бр. и собственост на частни лица -112 бр. В гр. Кърджали обектите са 27 на брой, останалите обекти са в селата на общината. Около 90 на сто от постройките в селата са с неустановен собственик или невъзстановени права на собствеността – предимно на изселници. Определени за премахване са 108 постройки и 18 - за ремонт. През 2010 г. е премахната къща на ул. „Пролет”- общинска собственост, а през 2011 г. къща на ул. „Крайбрежна”и две от временните бараки в кв. „Прилепци. Действията за премахване на опасните сгради ще се извършват поетапно, тъй като са свързани със значителен финансов ресурс.

През 2009 г. се извърши проверка на всички временни постройки, тип ЛОК, поставени върху общински терени. При проверката се установи, че по-голяма част от съоръженията са поставени съгласно действащите нормативни актове преди приемането на Закона за общинската собственост през 1996 г. В следствие Община Кърджали е сключила наемни договори за временните постройки, поставени на общински терени. При извършената проверка на място за всеки обект бе направено замерване на действително ползваната площ и определената с наемния договор. За обектите, при които се установи несъответствие/ 25 на брой/ се предприеха действия и се сключиха анекси към договорите за действителните площи. За обекти със сключени наемни договори, които не функционираха /11 на брой/, и за които собствениците не заплащаха наем, както и за такива, които бяха поставени без разрешение от общината /16 на брой/се предприеха действия за премахване.

На основание §17 от ПЗР на ЗУТ, съобразно предвижданията на застроителния план на града на част от постройките се даде постоянен градоустройствен статут и след решение на Общинския съвет на собствениците на постройките е отстъпено възмездно право на строеж по пазарна оценка.

Към 31.12.2011 г. действащите договори за наем на терени върху които са поставени временни постройки са 84 на брой, от които в гр. Кърджали 75 бр. и 9 бр. в селата .

Община Кърджали е преустановила практиката за предоставяне на терени за поставяне на преместваеми обекти. Определените с Наредбата цени са за обекти, които са заварено положение. Разполагането на преместваеми съоръжения на територията на града с площ до 4 кв.м., се извършва по реда на Наредбата за разполагане на преместваеми съоръжения на територията на Община Кърджали, приета с Решение № 40 от 11.04.2002 г. на Общински съвет. По този ред се предоставят терени за разполагане на павилиони за продажба на вестници, кабинни, машини за сладолед, фризери, павилиони за охрана, продажба на стоки с акционен характер/свързани с честване на празници/, щандове и др., за които се заплаща месечна такса, по зони, определена Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Кърджали. Поставянето на павилиони се извършва по Схема, одобрена от гл. архитект на общината и след издадено разрешение за поставяне. На територията на града за продажба на вестници са поставени общо 24 бр. павилиони, от които в централната част на града 15 броя и 9 броя в кварталите на града.

Наред с проверката на локовите конструкции се извърши проверка и на гаражните клетки на територията на града, поставени основно в междублоковите пространства и зелени площи. Изготвен е списък на гаражните клетки по райони на града, чийто брой е 1067, от които в кв. „Възрожденци” – 653, кв. „Веселчани” – 372 броя, кв. „Гледка” – 1 брой, район пазара – 11 броя, централна част – 10 броя и в район ж.п. гара – 20 броя.

Сключването на наемни договори за ползвания общински терен за гаражните клетки, от една страна е възможност за приходи за общината, но от друга при евентуално сключване на договори, съществува вероятност за неконтролируемост на процеса и задълбочаване на проблема. Проучват

се възможностите за отреждане на терени за преместване на гаражните клетки, и облагородяване на междублоковите пространства.

**Проблемите със сградния фонд общинска собственост и поставените преместваеми обекти върху общински терени се свеждат до:**

1. влошено състояние на сградния фонд и липса на финансов ресурс за поддръжка
2. идентифициране на собствениците на гаражни клетки и локови конструкции и премахването им
3. осигуряване на терени-общинска собственост в рамките на града за преместване на гаражните клетки

**Възможности**

1. проучване на възможностите за изграждане на многоетажни паркинги в кв. „Възрожденци”.

2. осигуряване на допълнителни приходи от ползване на общински терени

**Политики и задачи**

1. проучване на възможности за отреждане на подходящи терени извън града за поставяне на гаражни клетки

2. прилагане на мерки за енергийна ефективност на сгради за административни нужди, детски градини и училища от структурните фондове, оперативни програми и други фондове.

3. Предприемане на своевременни действия за премахване на застрашените от самосрутване сгради на територията на общината.

Стратегията за управление на общинската собственост е приета с Решение № 136 от 18.05.2012 г. на Общински съвет- Кърджали.