



ОБЩИНА СМОЛЯН

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО
С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2008 - 2011 г.**

Смолян, 2008 година

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба, приета от Общински съвет – Смолян, при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Съгласно разпоредбите на закона, 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-защитната системи в частта, обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водно стопански съоръжения и системи;
- общински гори.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и приходите от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

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.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект – публична общинска собственост, в обект – частна общинска собственост, и обратно.

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

Имотите – публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади 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.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управление на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2008 – 2011 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, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията, не могат да се извършват разпоредителни действия.

2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията включва:

1. Принципи и основни цели при управление и разпореждане с общинска собственост.
2. Анализ на състоянието на общинската собственост. Конкретни политики и задачи.
3. Стратегическа цел, приоритети и мерки за изпълнението им при управление на общинската собственост.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост.
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
 - ✓ рисковете и слаби страни при управлението;
 - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:

- **Законосъобразност**

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

- **Приоритетност на обществения интерес**

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

- **Публичност**

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

- **Целесъобразност**

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

- **Състезателност при разпореждането**

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 Закона за общинската собственост.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

- ✓ **Пълно идентифициране на обема на общинската собственост.**

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

- ✓ **Анализ на състоянието към момента.**

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемането на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, разпореждане с неподлежащия на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението и стопанисването на имотите.

- ✓ **Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи.**

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел – предоставяне на качествени обществени услуги.

- ✓ **Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост.**

Оптимизацията по управление на общинската собственост гарантира устойчивост на развитие на общината. Имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

- ✓ **Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.**

Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, стопанисване и управление на нужните в момента на общината имоти от една страна и тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи от друга страна.

- ✓ **Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.**

Привеждане на общинската инфраструктура на нивото на нуждите и изискванията на населението във всички населени места и постигането на европейските стандарти в това отношение.

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

Общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряването на устойчивото развитие на общината.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Смолян за периода 2007-2013 година.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Смолян има съставени 1 480 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 577 акта.

Структурирана по вид и предназначение на имоти, общинската собственост е посочена в следната таблица:

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1	2	3
1.	Незастроени поземлени имоти	25
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	134 27
3.	Детски градини и ясли	20
4.	Училища	20
5.	Здравни заведения	10
6.	Културни институти	14
7.	Читалища	20
8.	Спортни имоти	5
9.	Сгради на кметства	40
10.	Жилищни имоти	137
11.	Микроязовири	1
12.	Терени с отстъпено право на строеж	450
Общо:		903

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Управление на общинските имоти”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2007 година в Община Смолян има съставени 25 акта за общинска собственост, с предмет „незастроени имоти“. От тях 7 са за терени в кметствата и останалите 18 – за терени в гр. Смолян. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв. м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава не приключилият процес по идентификация на собствеността. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби – извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Имотите, които са в територията на града, са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните

Слаби страни и рискове:

- Не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- липса на подробни устройствени планове за някои имоти и възможност за неправилно разпореждане с тях;
- риск от недоказване на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности:

- повишаване на административния капацитет при стопанисването и управлението на общинската собственост;
- оптимизиране процеса на стопанисване и управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване, доказване и актуване на нови имоти и деактуване на имоти държавна собственост;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на по-високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- ускоряване процесът на идентификация на общинските терени;
- разработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- предприемане постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- внедряване практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
увеличаване кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2007 година Община Смолян е собственик на 134 сгради публична общинска собственост и 27 сгради частна общинска собственост

За 27 сгради и 16 части от сгради е учредено право на ползване / възмездно и безвъзмездно / но реда на Закона за общинската собственост съгласно следната таблица:

№	Учредяване право на ползване	Части от сгради	Сгради	забележка
1	Възмездно ползване	1	2	1.Решение на Общински съвет 2.Проведен конкурс
2	Безвъзмездно ползване	15	24	§ 31 от Закона за Държавния бюджет на Република България, чл.12. ал. 3 от Закона за общинската собственост
3	Публично частно партньорство		1	Решение на ОбС Смолян № 52/27.03.2008 г.
	Общо	16	27	

I. Учреденото безвъзмездно право на ползване на части от сгради е както следва :

- 1.Агенция по заетостта Дирекция -, Регионална служба по заетостта – Пловдив” за Дирекция „Бюро по труда,, гр.Смолян
- 2.Районно управление „Социално осигуряване”-Смолян
- 3.Регионална служба растителна защита-Пловдив
- 4.Регионален център по здравеопазване гр.Смолян
- 5.Дирекция Гражданска защита
- 6.Министерство на земеделието и горите -Общинска служба земеделие и гори-Смолян
- 7.ТД-Пловдив към комисия за установяване на имущество придобито от престъпна дейност
- 8.ТД на Национална агенция за приходите
- 9.Информационен център за наркотични вещества
- 10.Министерство на правосъдието

- 11.Агенция по вписвания
- 12.Гранична полиция
- 13.Областна дирекция „Полиция,,
- 14.Регионално дружество за заетост и структурно развитие
- 15.Военна полиция

II. Учреденото безвъзмездно право на ползване на сгради е както следва :

- 1.Учредяване на безвъзмездно право на ползване на Българо – германски център за професионално обучение на масивна сграда – бивше ОУ„Мария Иванова – Наталия,,
- 2.Читалища – /сгради 20 / на територията на Община Смолян
- 3.Клуб на дейците на културата
- 4.Дом за отглеждане и възпитание на деца лишени от родителски грижи „Катя Ванчева,, с. Широка лъка
- 5.Старо училище „Св. Пантелеймон,, с. Широка лъка

III. Възмездно право на ползване на част от сграда:

1. Младежки дом – ОББ;

IV. Възмездно право на ползване на сгради е както следва:

3. Почивна база „Вилата,, с. Славейно
4. Сдружение за местни инициативи –Арда

Към края на 2007 година действащи договори за отдаване под наем на имоти и части от имоти частна общинска собственост са **388** , разпределени по предназначение съгласно следната таблица:

№	Предназначение	Брой договори
I	2	3
1	Обекти за търговска дейност /помещения и терени / производство,офиси и др.	300
2	Политически партии	2
	Неправителствени организации	3
3	Лекари /стоматолози,джипита,зъботехници/	80
4	Гаражи	3
	общо	388

За всички имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2007г. са **209 130 лв. без ДДС.**

Забелязва се трайна липса или силно намаляване на интерес към сгради и части от сгради на територията на общината.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. Вследствие на неизползването им, сградите започват да се рушат. Целесъобразността от разпореждането с тях на този етап е винаги на лице.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните

Слаби страни и рискове:

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на имоти – общинска собственост, които са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от обезценка на общинска собственост поради невъзможност за оптимално стопанисване;
- риск от неосигуряване на ефективно ползване и оптимална доходност от стопанисване.

Плюсове и възможности:

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- заделяне на част от приходите от разпореждане с общинска собственост за изграждането на нова такава.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- обследване общинските сгради и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- изготвяне финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- подготвяне проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;

- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане;
- оптимизиране дейността на СЗ „Стопанисване на общинската собственост” и повишаване качеството на стопанисване на общински нежилищен сграден фонд.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2007 година жилищния фонд на Община Смолян се състои от 137 апартамента, от които:

- ведомствен фонд – 6 апартамента;
- резервен фонд – 5 апартамента;
- за настаняване на граждани – 125 апартамента;
- защитено жилище - 1 апартамент.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд се разпределя, както следва:

Квартал	Едно-стайни (бр.)	Дву-стайни (бр.)	Три-стайни (бр.)	Четири-стайни (бр.)	Всичко (бр.)
1	2	3	4	5	6
Смолян	4	5			9
Нов център	32	3	6	1	42
Райково	2	5	1	1	9
Устово	17	24	25		66
По селата	3	8			11
Всичко:	58	45	32	2	137

През последните 20 години нови жилища не са построени.

В общинските имоти са настанени общо 134 семейства.

През 2007 година приходите от наеми на общински жилища са в размер на 36 325 лв.

Физическото състояние на общинските жилища не е добро. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми, не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните

Слаби страни и рискове:

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- сериозна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване, съгласно чл. 3 от Наредбата на Общински съвет – Смолян;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности:

- възможност за реализиране на допълнително приходи чрез продажба на амортизирани жилища ;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар
- възможност за изграждането на нови жилища със средства привлечени от еврофондовете.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища;
- предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците
- проучване на възможностите за изграждане на нов общински жилищен фонд с привлечени средства от еврофондовете..

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Община Смолян разполага със 100912 дка общински поземлен фонд, който включва общинска частна собственост- 202 дка , общинска публична собственост – 41851.026 дка (включваща пасища, мери, пътища и др.площи) и 58858.974 дка земя стопанисвана от общината на основание чл.19 от ЗСПЗЗ, останала след възстановяването на правата на собствениците.

Земеделска земя – частна общинска собственост по населени места

№	ЗЕМЛИЩЕ	БРОЙ ИМОТИ	ОБЩА ПЛОЩ /ДКА/
1.	Арда	9	25.478
2.	Букаците	6	14.54
3.	Буката	10	7.21
4.	Горово	2	15.91
5.	Кутела	1	10.99
6.	Левочево	2	2.72
7.	Момчиловци	11	60.635
8.	Стойките	3	2.78
9.	Турян	20	60.14
10.	Широка лъка	8	1.84
	ОБЩО:		202.243

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за допитване до народа, мерите и пасищата, които в баланса на общинския поземлен фонд възлизат на 41 858 дка, се предоставят ежегодно на земеделски стопани или техни сдружения за отглеждане на пашуващи селскостопански животни и поддържането им в добро земеделско и екологично състояние.

Структура на мерите и пасищата по населени места

№	Землище	Мери и пасища		
		Стопанисвани от Общината	Общински	Всичко
1	Арда	350.011	547.035	897.046
2	Виево	110.666		110.666
3	Кутела	752.239	37.828	790.067
4	Могилица	1230.343		1230.343
5	Момчиловци	2718.471	3558.469	62.76.94
6	Мугла	4902.01		4902.01
7	Петково	924.129		924.129
8	Подвис	46.778		46.778
9	Полк.серафимово	77.287	16.088	93.375
10	Река	22.556		22.556
11	Смилян	444.57		444.57
12	Стойките	1254.127	2.731	1256.858
13	Търън	118.911		118.911
14	Широка лъка	3458.429		3458.429
15	Белев дол	43.127		43.127
16	Бориково	612.565		612.565
17	Бостина	195.424		195.424
18	Буката	5.768	26.641	32.409
19	Букаците	618.581	20.502	638.083
20	Вълчан	17.658		17.658
21	Гела	4457.681		4457.681
22	Горна Арда	472.619		472.619
23	Горово	103.26	726.37	829.63
24	Градът	49.258		49.258

25	Катраница	32.317		32.317
26	Киселичево	1634.675		1634.675
27	Кошница	379.975		379.975
28	Левочево	172.48	18.668	191.148
29	Лъка	10.795		10.795
30	Орещец	9.397	2.662	34.265
31	Селище	41.006		41.006
32	Сивино	1274.133		1274.133
33	Славейно	193.011	842.616	1035.627
34	Солища	796.298	0.688	796.986
35	Соколовци	213.386		213.386
36	Стража	29.97	2.143	32.113
37	Тикале	20.995		20.995
38	Требище	135.076		135.076
39	Турян	87.661	1827.761	1915.422
40	Чеплетен	78.978		78.978
41	Чокманово	125.22		125.22
42	гр.Смолян	1410.733	10.429	1421.162
	ОБЩО:	34217.395	7640.631	41858.026

Земеделската земя, попадаща под разпоредбите на чл.19 от ЗСПЗЗ, останала след възстановяването на правата на собствениците се стопанисва и управлява от Общината, като служи за обезщетяване на собственици, изпълняване на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническата инфраструктура и др. Отдаването и под наем става за срок от една година. Разпоредителните сделки с тази земя се извършват въз основа на план за поземлено управление, приет от общинския съвет и одобряван от министъра на земеделието и храните.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните

Слаби страни и рискове:

- не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ);
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности:

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Смолян за управление на земеделските земи.

6. ГОРСКИ ФОНД

Горите собственост на Община Смолян възлизат на обща площ – 21 740 дка и попадат в Родопския масив, където преобладават смесените гори / широколистни и иглолистни /.Този вид собственост се стопанисва и управлява съгласно изискванията на Закона за горите и Правилника за неговото приложение.

С оглед екологично съобразното и икономически изгодното за общината стопанисване на общинските гори, се изготвят годишни планове за работа, с които се правят разчети за приходите и разходите според предвиденото по лесоустройствените проекти (ЛУП) в отделните горски стопанства ползване.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ГОРСКИЯ ФОНД, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА СМОЛЯН, ПО ЗЕМЛИЩА

Държавно горско стопанство	Землище	Площ /дка/
Широка лъка	Широка лъка	1 886.096
Смолян	Смолян	3 863.314
	Соколовци	26.804
	Левочево	1 172.842
	Орещица	3 918.056
	Славейно	265.48
Славейно	Славейно	265.48
	Кутела	1 472.3
	Виево	1 401.9
	Тикале	613.4
Смилян	Арда	474.457
Пампорово	Соколовци	266.234
	Левочево	2 123.148
	Смолян	1164.789
Мугла	Мугла	3091.278
Общо:		21 740.099

През 2007 година се реализира изпълнението на проект по програма Сапард – Изграждане на горски пътища в общински гори в землищата на с. Орещец и с. Широка лъка на обща стойност – 350 000 лв.

През последните две години в резултат на ветровали и короядни петна са изчистени и залесени 159 дка площ в общинските гори. В същите се извършват мероприятия за първо и второ отглеждане на културите.

След извеждане на сечите предвидени в ЛУП в сечищата се извършва подпомагане на естественото възобновяване и изграждане на противоерозионни съоръжения /прагове, плетчета, задръствания и др./ За тези дейности са изразходвани 95 833 лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните

Слаби страни и рискове:

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- неразкрити до край възможности за разработването на лесоустройствени проекти;
- незадоволителна активност по търсенето, доказването и възстановяването на нови гори;
- неоползотворени до край възможности от взаимодействието и съвместното ползване на общински гори с горовладелските кооперации /общинските гори възстановени в ревири на кооперациите/;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез браконьерско изсичане;
- риск от щети от болести и природни бедствия.

Плюсове и възможности:

- възможност за оптимизиране на взаимоотношенията и взаимодействието с държавните горски стопанства;
- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- оптимизиране взаимоотношенията и взаимодействието с държавните горски стопанства;
- активизиране дейността по изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- повишаване активността по търсенето, доказването и възстановяването на нови общински гори;
- активизиране на дейностите по разпореждане с общински гори;
- реализиране на замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- ежегодно актуализиране размера на тарифните такси;
- повишаване административния капацитет на Община Смолян за управление на горския фонд.

V. СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ, ПРИОРИТЕТИ И МЕРКИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО ИМ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: Управлението и разпореждането с общинска собственост – законосъобразно и целесъобразно, в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

ПРИОРИТЕТ № 1: Ефективно и ефикасно управление на общинската собственост.

Мерки по изпълнение на Приоритет № 1:

1. Продължаване процеса по издирване, доказване и придобиване на общинска собственост.
2. Оптимизиране процеса по идентификация и актуване на общинската собственост.
3. Разработване и прилагане на методика за изследване и доказване потенциала на всеки общински имот, подлежащ на отдаване под наем или на разпореждане.
4. Подобряване плановостта в управлението на общинската собственост на основата на годишните програми за разпореждане.
5. Активизиране контрола по изпълнение на сключените договори за разпореждане с общинско имущество (отдаване под наем и продажба).
6. Повишаване доходността от разпореждането с общинска собственост и увеличаване на дяла на заделените средства за придобиването на нова такава.
7. Подобряване административния капацитет по управлението на общинската собственост.
8. Подобряване координацията и взаимодействието с органите, имащи отношение по управлението на общинската собственост.
9. Кандидатстване на Община Смолян по програми и проекти за развитие и обогатяване на общинска собственост.

ПРИОРИТЕТ № 2: Усъвършенстване принципа на прозрачност и отчетност при управление на общинската собственост.

Мерки по изпълнение на Приоритет № 2:

1. Провеждане на открити процедури при продажба, отдаване под наем или замяна на общинска собственост.
2. Периодична отчетност пред обществеността на резултатите от управлението на общинската собственост.
3. Осигуряване на обществен достъп до документацията по управление на общинската собственост.

ПРИОРИТЕТ № 3: Изучаване, усвояване и прилагане на добри практики при управлението на общинската собственост.

Мерки по изпълнение на Приоритет № 3:

1. Изготвяне на Главен регистър на общинската собственост, обработен в електронен вид и обявен в сайта на общината.
2. Създаване публичен регистър на разпоредителните сделки с общинско имущество.
3. Изграждане на смесена комисия по общинска собственост за произнасяне относно законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината от конкретно разпореждане.
4. Провеждане на изнесени процедури за разпореждане с общинска собственост по местонахождение на обекта – по кметства или кметски наместничества.
5. Актуализиране на образците на документи и бланки, предоставяни на заявителите на услуги, с оглед по-голяма яснота и прецизност, както и за пълнота на административните преписки по управление на общинската собственост.

ПРИОРИТЕТ № 4: Придобиване на нови имоти за увеличаване възможностите за по-пълно задоволяване на възникнали бизнес-инициативи и обществени потребности.

Мерки по изпълнение на Приоритет № 4:

1. Усъвършенстване на работата по прилагане на способите за придобиване на общинска собственост, регламентирани в Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.
2. Прехвърляне на собственост в полза на общината на имоти, които вече не са нужни на държавата.
3. Продължаване на процедурите по допълнително възстановяване и придобиване на земеделски земи и гори по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за горите.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода 2008 – 2011 година. Тя се приема на основание на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите си и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 181 на Общински съвет – Смолян, взето на заседанието му, състояло се на 24.11.2008 г., Протокол № 12.