



ОБЩИНА ХАРМАНЛИ

Харманли 6450, пл. Възраждане 1, тел: 0373 82727, факс: 0373 82525
уебсайт: www.harmanli.bg, ел. поща: obshtina@harmanli.bg, скайп: [harmanli.bg](https://www.skype.com/name/username/harmanli.bg)



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ХАРМАНЛИ ЗА ПЕРИОДА
2008 - 2011 г.**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода 2008 – 2011 год. и регламентира:

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

1. Цел на документа

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите – общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти, свързани с развитието на общината, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

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

2. Правна рамка

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна. Впоследствие разделението на собствеността на държавна и общинска бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991г. на пар. 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на държавната и общинската собственост става с приемането на двата закона – Закон за държавната собственост (ЗДС) и Закон за общинската собственост (ЗОС). Те дават легална дефиниция на двата вида собственост, като определят и критериите за разделянето им. Ясно определят мястото и значението на двата вида собственост, техния самостоятелен правен облик и режим. Двата закона са общи, регламентират основните положения, очертават рамката по придобиването, управлението и разпореждането с имотите и вещите – държавна и общинска собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и

това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба №2 за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет - Харманли.

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, които са в режим на 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;

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете, и приходите от имотите и 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;

Силно са ограничени собственическите правомощия на общините по отношение на публичната общинска собственост. Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

По-различен е режимът, установен за частната общинска собственост. Той се доближава до режима на частната собственост на физическите и юридическите лица. При частната общинска собственост общината може да осъществява разпореждане чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, по друг начин, определен в закон.

Предметният състав на правото на общинска собственост е динамичен. Той се определя от предназначението на един или друг вид вещи. Затова имоти и вещи, които са престанали да имат предназначение да служат за осъществяване на функциите на органите на местното самоуправление или да задоволяват обществени потребности, се обявяват с решение на общинския съвет за частна общинска собственост. И обратно – за публична общинска собственост се обявяват имоти и вещи – частна общинска собственост, които са придобили посоченото по-горе предназначение на вещи – публична общинска собственост.

Недвижимите имоти, публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. Актовете за общинските имоти са удостоверителни административни документи и имат обвързваща доказателствена сила – обстоятелствата, констатирани в акта за общинска собственост, имат доказателствена сила до доказване на противното.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, общински пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост, актове не се съставят, освен ако в специален закон е предвидено друго.

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. Актовете за общинските имоти се подшиват в актови книги, които са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2008 – 2011 година.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

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:
 - рискове и слаби страни при управлението;
 - силни страни и възможности за развитие на потенциала.
3. Основни приоритети и мерки.

III. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

1. Управление на общинската недвижима собственост:
 - Пряко от администрацията;
 - Чрез специализирани звена на бюджетна издръжка;
 - Чрез общински предприятия;
 - Чрез отдаване под наем;
 - Чрез предоставяне за ползване;
2. Поддръжка и ремонт:
 - От общината;
 - От специализирани звена на бюджетна издръжка;
 - От общински предприятия;
 - От наемателите;
 - От ползвателите;
 - Чрез възлагане на поръчки на търговски дружества;
3. Опазване (охрана) на общинската собственост:
 - Чрез контролни административни органи;
 - Чрез специализирани звена за охрана;
 - Чрез възлагане на търговски дружества;
4. Разпореждане с общинска собственост:
 - Чрез продажба;
 - Чрез замяна;
 - Чрез дарение;
 - Чрез делба;
 - Чрез възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
 - По друг начин, определен в закон.
5. Придобиване на общинска собственост
 - 5.1. Възмездно:
 - Чрез покупка;
 - Чрез замяна;
 - Чрез изграждане (ново строителство, пристрояване, надстрояване);
 - Прекратяване на съсобственост чрез делба, откупване частта или замяна (по реда на чл.36 от ЗОС);
 - Чрез принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди.
 - 5.2. Безвъзмездно:
 - Чрез дарение;

- Чрез завещание;
 - Чрез придобивна давност;
 - Чрез акт на компетентен държавен орган;
 - По силата на закон.
6. Основни принципи и способи за управление на общинската собственост

Управлението на имотите – общинска собственост, е уредено в глава втора на ЗОС. Основните принципи на управление са:

1. управлява се в интерес на населението на общината, съобразно закона и с грижата на добър стопанин;
2. общинската собственост се използва съобразно предназначението ѝ и за нуждите, за които е предоставена;
3. равнопоставеност – предоставяне и гарантиране на равни условия за икономическа дейност на физически и юридически лица, т.е. третиране по еднакъв начин на всички видове собственост.

Изключение от принципа на равнопоставеност е правната възможност за принудително отчуждаване на недвижими имоти, собственост на физически и юридически лица, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост или за добив на подземни богатства – публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично обезщетение.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, към края на 2007 год. в Община Харманли има съставени 1810 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 375 акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	173
2.	Застроени нежилищни имоти	74
	- сгради	46
	- части от сгради	28
3.	Детски градини и ясли	10
4.	Училища	25

5.	Здравни заведения	19
6.	Читалища	11
7.	Спортни имоти	7
8.	Сгради на кметства	19
9.	Жилищни имоти	48
10.	Язовири, водоеми и водни площи	433
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	123
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	493
Общо:		1435

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

Общинската собственост е един от най-важните ресурси, притежавани от общината, даващ възможност за реализиране на нейната социално-икономическа политика. Същата представлява поредица от активи, чиято природа, стойност и количество, следва да бъдат определени от стратегическите решения, свързани с развитието на общината. Противното може да доведе до ресурс от недвижими имоти, които не съответстват на целите, които си поставя общината, и които биха представлявали финансово бреме.

При формиране на политиката на управление на общинската собственост се отчита различният характер на имотите – публична общинска собственост и имотите – частна общинска собственост.

Приходите от собственост се формират предимно от оперирането с имоти – частна общинска собственост, посредством предвидените в Закона за общинската собственост способности.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2007 г. в Община Харманли има съставени 173 акта за незастроени имоти – общинска собственост. От тях 92 са за терени в кметствата и останалите 81 – за терени в гр. Харманли.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Продължава 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.

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.

Приходите от земя, частна общинска собственост, се формират предимно от разпореждане с имоти – частна общинска собственост по ЗОС. Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините, в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. През 2007 год. приходите в общинския бюджет от продажба на земя са в размер на 812 269 лв.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от такси за ползване на общински площи – публична и частна общинска собственост: тротоари, площи, места, върху които са организирани пазари, панаири, площи за поставяне на съоръжения пред регистрирани търговски обекти, по смисъла на Наредба № 6 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Харманли, терени с друго предназначение, места за разполагане на рекламни елементи. За 2007 год. от отдаване на общински площи по този начин, са постъпили приходи в размер на 69 612 лв.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане (право на строеж или продажба) с незастроени имоти, са:

1. извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели, или промяна на предназначението на съществуващи, чрез изработване на подробни устройствени планове, с цел разпореждане;
2. при урегулирани поземлени имоти, в които може да се построи само един обект (сграда), да се пристъпва към продажба на имота;
3. при урегулирани поземлени имоти (напр. за административни нужди, за обществено обслужване), където може да се обособят повече от един обект, следва да се учреди право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни урегулирани поземлени имоти;
4. там, където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната стойност на земята, следва да се учреди право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване 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;

Силни страни и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- част от имотите, публична общинска собственост, по силата на закона не се актуват, но те са с голямо значение за нормалното функциониране на общината. Това са пътищата, улиците, площадите, съоръженията за укрепване на бреговете на реки и дерета и др.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Начинът на ползване и видът на застроените нежилищни имоти е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване			Общо, бр.
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	
1	2	3	4	5	6
1.	Сгради	43	-	3	46
2.	Части от сгради	22	3	3	28
	Общо:	65	3	6	74

В 6 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и гори др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2007г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС са 123, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	106
2.	Клубни помещения	Политически партии
3.		Неправителствени организации
4.	Лекари	11
	Общо:	123

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2007 г. са 85197 лв. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане

Силни страни 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 евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изготви 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;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

На територията на общината се наблюдава устойчива тенденция към увеличаване на цените на новопостроените сгради.

Към края на 2007 г. жилищния фонд на Община Харманли се състои от 48 апартамента, от които:

- ведомствен фонд – 1 брой,
- резервен фонд – 1 брой,
- за настаняване на граждани - 46 апартамента.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица № 4:

Таблица №4

Жилищни райони	Едностайни броя	Двустайни броя	Тристайни броя	Четиристайни броя	Всичко броя
Централна част	1	1	1	-	3
Бул. “България”	1	3	3	-	7
Бул. “Лозенград”	5	5	2	-	12

ЖК “Дружба”	1	2	4	-	7
ЖК “Тракия”	2	5	-	-	7
ЖК “Изгрев”	6	3	3	-	12
Всичко:	16	19	13	-	48

През 2007г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 24332 лв.

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

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостатъчно сгради с жилищно предназначение, които да отговарят на потребностите на граждани с доказани жилищни нужди;
- недостиг на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Силни страни и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищният фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се увеличава жилищният фонд чрез учредяване право на строеж за построяване на жилищни кооперации, като заплащането цената на правото на строеж да се извърши с равностоен имот в новопостроената сграда, съгласно чл.37, ал.2 от Закона за общинската собственост.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1991 г., на Община Харманли са възстановени 101878 дка земеделски земи, от които 69896 дка пасища и мери и 2014 дка - частна общинска собственост. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Харманли тази земя е в размер на 99864 дка.

Структурата на пасищата и мерите по населени места е посочена в Таблица № 5.

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Пасища, мери
		площ, дка
1.	гр. Харманли	2561
2.	с.Бисер	4264
3.	с.Болярски извор	962
4.	с.Браница	2194
5.	с. Българин	3226
6.	с.Върбово	950
7.	с.Доситеево	5874
8.	с.Дрипчево	11316
9.	с.Иваново	1873
10.	с.Изворово	3396
11.	с.Коларово	2817
12.	с.Лешников	1944
13.	с.Надежден	1078
14.	с.Овчарово	5662
15.	с .Орещец	980
16.	с.Остър камък	1000
17.	с.Поляново	4484
18.	с.Преславец	349
19.	с.Рогозиново	2695
20.	с.Славяново	3253
21.	с.Смирненци	1341
22.	с.Черепово	3948
23.	с.Черна могила	1932
24.	с.Шишманово	1797
Общо:		69896

Земеделската земя - частната общинска собственост по населени места има следната структура, посочена в Таблица № 6 :

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Частна ОС	
		Общо	
		бр.	площ, дка
1.	гр. Харманли	9	147
2.	с.Българин	44	488
3.	с. Доситеево	1	4
4.	с.Дрипчево	7	37
5.	с.Изворово	3	109
6.	с. Иваново	1	20
7.	с. Коларово	10	136
8.	с. Надежден	14	89
9.	с. Орешец	4	43
10.	с. Поляново	1	48
11.	с. Рогозиново	2	75
12.	с.Славяново	19	798
13.	с.Смирненци	2	20
	Общо:	117	2014

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община Харманли може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица № 7.

Таблица № 7

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ			
		Остатъчен фонд		Стопанисвани от общината	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	гр. Харманли	495	2713	38	71
2.	С.Бисер	204	1550	7	7
3.	С.Болярски извор	60	192	212	1661
4.	С.Браница	673	4507	337	2050
5.	С.Българин	90	354	670	4781
6.	С.Върбово	104	933	112	156
7.	С.Доситеево	501	9144	33	26
8.	С.Дрипчево	316	13745	116	440
9.	с. Иваново	294	1749	60	399
10.	с. Изворово	299	4253	171	1249
11.	с. Коларово	361	2829	303	1981
12.	с.Лешниково	91	199	191	1646
13.	с. Надежден	292	1678	14	13
14.	с. Овчарово	472	5982	270	801
15.	с .Орещец	121	1267	118	151
16.	С.Остър камък	-	-	552	2586
17.	С.Полянов	529	5652	72	325
18.	С.Преславец	133	836	24	277
19.	С.Рогозиново	221	3250	44	167
20.	С.Славяново	185	701	229	2853
21.	С.Смирненци	129	1212	37	191
22.	С.Черепово	552	8133	174	873
23.	С.Черна могила	391	2965	49	56
24.	С.Шишманово	57	273	463	2988
Общо:		6570	74117	4296	25747

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, които могат да се отдават под наем, са 1481 дка. По начин на трайно ползване и населени места те имат структура, посочена в Таблица № 8

Таблица № 8

Населено място	Начин на трайно ползване								
	ниви, дка	ерозирали, изоставени и навод. ниви, дка	Полски зеленч. култури, дка	овощни градини, дка	лозя, дка	изоставени тр.насаждения, дка	пустеещи необработ ваеми земи, дка	Пасища и храсти, дка	Общо, дка
гр. Харманли	12	19	-	-	-	-	-	116	147
С.Българин	283	-	-	-	150	1	54	-	488
С.Доситеево	4	-	-	-	-	-	-	-	4
С.Дрипчево	29	-	-	-	-	-	-	8	37
С.Иваново	10	-	-	-	-	-	10	-	20
С.Изворово	56	-	-	-	-	-	53	-	109
С.Коларово	30	-	-	-	40	-	45	21	136
С.Надежден	86	-	-	-	-	3	-	-	89
С.Орещец	9	-	-	-	-	-	-	34	43
С.Поляново	48	-	-	-	-	-	-	-	48
С.Рогозиново	9	-	-	-	-	-	66	-	75
С.Славяново	165	-	-	-	530	-	-	103	798
С.Смирненци	20	-	-	-	-	-	-	-	20
Общо:	761	19	-	-	720	4	228	282	2014

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Харманли не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

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

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят

границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Харманли не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 30 лв. и 50 лв., според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил 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.

Силни страни 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 Харманли за управление на земеделските земи.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община Харманли е 149841 дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 9.

Таблица № 9

№ по ред	Населени места	Гори
		площ, дка
1.	гр. Харманли	14840
2.	с. Бисер	9508
3.	с. Болярски извор	13762
4.	с. Браница	4225
5.	с. Българин	1147
6.	с. Върбово	10581
7.	с. Доситеево	1607
8.	с. Дрипчево	3474
9.	с. Иваново	8070
10.	с. Изворово	3198
11.	с. Коларово	867
12.	с. Лешниково	6337
13.	с. Надежден	4943
14.	с. Овчарово	3071
15.	с. Орешец	12903
16.	с. Остър камък	11928
17.	с. Поляново	2806
18.	с. Преславец	3020
19.	с. Рогозиново	288
20.	с. Славяново	13057
21.	с. Смирненци	3083
22.	с. Черепово	2350
23.	с. Черна могила	7744
24.	с. Шишманово	7035
	Общо:	149841

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен;
- иглолистни - черен бор.

Съгласно чл.25, ал. 1 и 2 от Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Община Харманли има лесоустройствени проекти за собствените си гори. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- риск от грешни решения за разпореждане;

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- реализиране замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;

V. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

От настоящата стратегия следва да произтекат две стратегически цели:

- Възможност на общинската администрация да реагира на икономическите и административни потребности;
- Възможности на Общината да осигури добра поддръжка на имотите – намаляване на разходите и увеличаване на приходите.

Тези цели могат да бъдат постигнати с помощта на определени управленски инструменти за формулиране на стратегическите намерения. Първият инструмент включва разработване на методология за класификация на активите. Вторият инструмент предполага изготвяне на годишни програми за управление на активите.

Използването на тези два инструмента дава възможност на общинската администрация да формира ясна визия за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

При изготвяне на годишните програми наред със законово регламентираното разделение на общинските имоти на публична и частна общинска собственост, същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи – ползи, при което активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобряни. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди на съответните активи. Активите, за които се смята, че не са необходими за функционирането на общинската администрация или за каквито и да било други цели, се анализират от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара.

Ресурси по прилагането:

- Организационни – изискващи подобряване на комуникационните умения;
- Технически – изискващи определени програмни продукти или техника;
- Финансови – изискващи определени финансови ресурси и средства.

ВИЗИЯ:

Управлението на общинската собственост – законосъобразно, в интерес на жителите на Харманли и с грижата на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещо развитие, в съответствие с Плана за развитие на община Харманли.

Главна цел:

Защита на обществения интерес при управлението на общинската собственост посредством оптимизиране на управлението, чрез различни форми на разпореждане, продажба на нерентабилни имоти, с оглед привличане на инвестиции, и съхраняване на общинската собственост чрез достигане на максимална функционалност.

Подцели:

- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост;
- Вземане на целесъобразни управленски решения и стриктно прилагане на законодателството, което регламентира действията по отношение на собствеността, за ефикасно и ефективно управление;
- Да се търсят възможности и решения за подобряване на състоянието на общинската собственост, оптимизиране на управлението, повишаване на приходите от собствеността и правилното им планиране в общинския бюджет;
- Тясно интегриране на стратегията за управление на общинската собственост с общинския план за развитие и използване на активите в развиването на ефективна общинска и регионална политика, чрез предоставяне на активи за одобрени в плана нужди.

ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ

ПРИОРИТЕТ I. Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване приходите в Общината.

Мерки:

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясната визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Харманли;
2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост – намаляване на разходите и увеличаване на приходите;
3. Обвързване на планирания размер на приходите, определени с бюджета на Община Харманли, за съответната бюджетна година, с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
4. Да се продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години;
5. Да продължат действията за прехвърляне в собственост на Общината на държавни имоти, които са важни за устойчивото развитие на община Харманли;
6. Продажба на неизползваеми нежилищни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти – на собствениците на законно построени в тях сгради, когато земята не може да бъде ползвана за други цели;
7. Ежегодна актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар;
8. Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на Общината и предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи.

ПРИОРИТЕТ II. Подобряване на състоянието на общинската собственост

1. Подобряване на материалната база в образованието и спортните обекти;
2. Реставрация и съхраняване на сградния фонд на читалища и други сгради с културно предназначение.

ПРИОРИТЕТ III. Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

1. Създаване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите – общинска собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър;
2. Поддържане на публичен регистър за разпоредителните сделки с общинска собственост;
3. Спазване на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки;
4. Поддържане на актуална база данни в регистрите за публична и частна общинска собственост.

ПРИОРИТЕТ IV. Ефективно управление на общинските търговски дружества

1. Общинските търговски дружества да работят на пазарен принцип, с оптимална печалба, като едновременно с това да гарантират изпълнение на функциите по дейността си;
2. Съдействие и контрол по осигуряване на финансова стабилност в работата на общинските дружества, в които Общината е едноличен собственик на капитала;
3. Съдействие за реализиране на проекти и разширяване на дейността на общинските дружества, в които Общината е едноличен собственик на капитала;
4. Разширяване на възможностите за реализация на съвместни инвеститорски проекти с общинските търговски дружества и дружествата с общинско участие;
5. Създаване на нови публично-частни партньорства за осъществяване на стопанската дейност на Общината.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОбС:.....:
(д-р Пл. Делчев)

ПРОТОКОЛИСТ:.....:
(Г. Христова)