



ОБЩИНА ДЕВНЯ

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ДЕВНЯ ЗА ПЕРИОДА

2019 – 2023 г.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Девня е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

Като един основен инструмент за насърчаване на общинското и регионално развитие, общинската собственост е базата, върху която всяка община изгражда своята дейност и своята политика. Управлението и разпореждането с общинската собственост са едни от най-значимите функции на Общината и Общинския съвет. Идентифицирането на общинската собственост, разделянето ѝ от държавната собственост, както и управлението и разпореждането с нея е от първостепенна важност за нормалното функциониране на общината.

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие.

Общинската стратегия за управление на общинската собственост има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при нейното изпълнение и възможност за допълване в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба.

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на община Девня 2014 – 2020 г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация е насочен и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи и необходимостта от придобиване на нови такива, за осъществяване на мерките, заложи в плана.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

1.Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства 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.

2.Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско 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 разпоредбите на закона, предназначението и нуждите, за които са предоставени.

3.Публичност

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

4.Целесъобразност

С дадените от закона правомощия органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

5.Състезателност при управлението и разпореждането.

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

III. УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА СЕ РЕАЛИЗИРА ЧРЕЗ:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;

- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Годишните програми се изготвят въз основа на конкретни писмени предложения на кмета на община Девня и се приемат от Общински съвет Девня. В Устройствения правилник за организацията и дейността на общинска администрация, структурните звена, осъществяващи дейности, пряко свързани с управлението на собствеността и изпълнение на годишните програми са:

- Отдел „УТТС“;
- Отдел „ФСМДОКХД“;

Независимо от активността на администрацията в различните й звена, изпълнението на Програмата зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

В изпълнение на Закона за общинската собственост Общински съвет Девня ежегодно приема по предложение на кмета на община Девня, Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна; описание на имотите, които община Девня планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Ежегодно в Отчет на кмета на община Девня се представят пред Общински съвет – Девня резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвен във връзка с принципите за отчетност и контрол и на основание чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Отчет за изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2015 - 2019 г.

В община Девня продължава развитието на вътрешно-

организационната структура за управление на собствеността, без да се увеличава административния ресурс като брой заети с тази дейност служители. С наличния административен капацитет се правят изменения в нормативната рамка, кадровото развитие за обезпечаване на процеса, създават се работещи механизми за събиране и обработване на информация за собствеността, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

На интернет страницата на общината се обявяват годишните програми за управлението и разпореждането с общински имоти, разработени на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост. Продължава работата по създаване и поддържане на база данни, осигуряваща актуална информация за това с какво разполага община Девня, какво е неговото състояние и за какво може да се използва.

С цел оптимизиране на процеса по отдаване на общинска собственост под наем, се предприеха следните мерки:

- ежесмесечно подаване на данни за:
 - сключените договори за наем;
 - отдадената площ под наем;
 - разпределението на площта по видове имоти, отдадени под наем;
 - наемните цени;
 - несъбраните вземания;
 - предприетите мерки за събирането им.
- контрол върху актуализирането на наемната цена в съответствие с изискванията;
- събиране на обезщетения за ползване на имоти на отпаднало правно основание или без правно основание за периода на използването им, до освобождаването.

IV. АНАЛИЗ И СТРУКТУРА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Разделението на собствеността на държавна и общинска след приемане на Конституцията, бе проведено като начало с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 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 и Закон за общинската собственост. 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.

Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска собственост: Конституция, Закон за държавната собственост, Закон за общинската собственост, Закон за местното самоуправление и местна администрация, Закон за собствеността и ползването на земеделски земи, Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти, Закон за горите, Закон за кадастъра и имотния регистър, Закон за собствеността, Закон за народните читалища, Закон за устройство на територията, Закон за обществените поръчки, Закон за местните данъци и такси, Търговски закон и др.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Девня наредби.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост, в сила от 01.06.1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са разписани в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общинския съвет - Девня.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- Според предназначението им:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и кметствата);

- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение ;

- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане.

- Според финансовите резултати от управлението:

- имоти източници на приходи;

- имоти източници на разходи;

- Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;

- общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди;

- общински имоти, които общината трябва да ремонтира, реконструира, санира;

- имоти, които общината трябва да придобие от Държавата или от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Към 31.12.2019 г. са съставени и утвърдени 2116 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия и преактуване са 703 акта.

Община Девня поддържа публични регистри, които предоставят актуална информация за видовете и категориите общински имоти, техния размер, предназначение, местоположение, за функциите им и др., за които са съставени актове за общинска собственост.

V. ОСНОВНИ ЗАДАЧИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ В ПЕРИОДА ДО КРАЯ НА 2023 ГОДИНА:

1.Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

Срок: Ежегодно, с приемане на бюджета на общината

2. Разработване на проект и приемане от Общински съвет - Девня на нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища.

3. Разработване на проект и приемане от Общински съвет - Девня на нова Наредба за реда за извършване на търговска дейност на територията на община Девня.

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

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 45 от Протокол № 5 / 31.01.2020г. на общински съвет Девня