



# **ОБЩИНА ДЕВНЯ**

---

## **СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ДЕВНЯ ЗА ПЕРИОДА**

**2024 – 2027 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 интегрирано развитие на община Девня 2021 – 2027 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 интегрирано 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 2024 – 2027 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 „ТС“;
- Отдел „ФСБМДТ“;

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ 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 2019 - 2023 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:

- ✓ ежемесечно 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 заместници 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 31.12.2023 г. са съставени и утвърдени 2840 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия и преактуване са 104 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 2027 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 № 27 от Протокол № 7 / 31.01.2024г. на общински съвет Девня