

ОБЩИНА ДЕВИН



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЗА

ПЕРИОДА 2023 г. – 2027 г.

„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ" - ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2023 г./2027 г., като 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.*

По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане от Общински съвет - Девин на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2024 г., 2025 г., 2026 г., 2027 г.

2. МОТИВИ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА И НОРМАТИВНА ОБВЪРЗАНОСТ

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация, като бъде усъвършенствана плановата дейност по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще бъдат намалени възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по- широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Стратегията е основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество и на Планове за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите. Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

2.1. Мотиви за разработването на Стратегията:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Девин се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на Девин си поставя следните задачи:

- 2.1.1. 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;
- 2.1.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- 2.1.3. Да се очертаят рамките на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2.2. Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:

Стратегията е разработена в съответствие с Плана за интегрирано развитие на Община Девин 2023 г. – 2027 г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви 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. Съобразена е с Приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие с проекти по структурните фондове на ЕС, чрез Оперативните програми.

2.3. Нормативна обвързаност на Стратегията

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено 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 общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската 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.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за насърчаване на инвестициите; Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове
- Закон за пчеларството;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

3. ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

3.1. Цели на Стратегията

Основните цели на Община Девин при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните:

- Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- Съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;
- Подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

3.2. Приоритети за постигане на целите:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на плана за интегрирано развитие на Общината. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели. Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разгледани детайлно и са съществена част от нея.

3.3. Базови принципи за управление на общинската собственост.

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живот в общината. Стратегията се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

3.3.1. Принцип на функционалното съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се съотнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

3.3.2. Принцип на свободното администриране.

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в община Девин непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

3.3.3. Принцип на законосъобразност.

Общинският съвет и Кметът на общината, 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.

3.3.4. Принцип на право на информация.

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „ задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление", изразяващо се в :

3.3.4.1. Ефективната информационна политика, добре застъпена в община Девин да осигурява развитие на работата с медиите - съвременни комуникации, осведомяване, афиширане, в местната преса, информационния бюлетин, интернет сайта и др.

3.3.4.2. Активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

3.3.5. Принцип на действено и ефективно управление.

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равно поставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността". Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско се пораждат затруднения свързани със поддържането ѝ в добро функционално

4. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

4. 1. Класификация на обектите общинска собственост

Общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.
- Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.
Общинската собственост е публична и частна

4.1.1 Публична общинска собственост са:

- Имотите и вещите, определени със закон;
- Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Публична общинска собственост са: Местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи; Сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение; Мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно – защитна системи в частта, обслужваща територията на общината; Водни обекти и водно-стопански съоръжения и системи; Общински гори, пасища и мери.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

4.1.2. Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост са частна собственост на общината.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването и от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да



задоволяват обществени потребности след решение на Общински съвет се обявяват за частна собственост.

За общинските имоти в община Девин се съставят актове за общинска собственост /АОС/ по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост.

По данни от главните регистри на община Девин за публичната и частната общинска собственост, имотите за които са съставени актове са 2908 бр., като от тях 660 бр. са публична собственост, отписани 19 бр., а 2248 бр. са частна общинска собственост, от които деактувани са 514 бр. Трудности в управлението на незастроените имоти създава не приключилия процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинска 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. Несистемна е била работата по проучване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива на физически или юридически лица. При провеждането на тази процедура се срещат огромни затруднения, поради наличните не пълноти и грешки в кадастралната карта. За съжаление липсата на данъчни облекчения на общинската собственост е наложила и порочната практика на подборното актуване.

Имотите публична общинска собственост, освен основната си класификация по чл.3 от Закона за общинската собственост, в зависимост от предназначението си могат да бъдат групирани по следния начин:

- Имоти, предназначени за училищни сгради;
- Имоти, предназначени за детски градини и ясли;
- Имоти, предназначени за читалища;
- Имоти за пазари, гробищни паркове, паркинги и др.;
- Имоти, предназначени за спортни дейности;
- Имоти, предназначени за зелени площи;
- Имоти за публична дейност/сгради и части от сгради/

Към настоящия момент са съставени актове за публична общинска собственост за следните видове имоти: *Таблица № 1*

№	Вид на имота	Бр. актове
1	Поземлени имоти	479
2	Детски градини	11
3	Училища	12
4	Културни институти	1
5	Здравни заведения	9
6	Читалищни сгради	9
7	Спортни имоти	2
8	Спортни площадки	3
9	Административни сгради/кметства	13
10	Гробищен парк	8
11	Минерални извори	2
12	Други	92
	Общо	641

Съгласно класификация на чл.3, ал.3 от Закона за общинската собственост и в зависимост от предназначението си, като **частна общинска собственост** в община Девин са актувани сгради, поземлени имоти, общински жилища, гаражи и общински земеделски земи.

Към настоящия момент са съставени актове за частна общинска собственост за следните видове имоти: *Таблица № 2*

№	Вид на имота	Бр. актове
1	Незастроени поземлени имоти	1390
2	Урегулирани жилищни имоти	255
3	Сгради	79
4	Паркинги	6
5	Други	4
	Общо	1734

5. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

В Устройствения правилник за организацията и дейността на Община Девин, структурното звено осъществяващо дейности, пряко свързани с управлението на собствеността е "Общинска собственост" към отдел Устройство на територията и общинска собственост. С управлението на жилищния фонд е ангажирано и ОП "БКС".

Развитието на вътрешно - организационната структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции - придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по управление и разпореждане на общинска собственост, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

5.1. Придобиване на собственост от Община Девин.

Община Девин придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1,2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава III от Наредбата на Общински съвет - Девин, по чл.8, ал.2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост Община Девин придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстройкаване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет, както и чрез правна сделка, дарение, завещание или по давностно владение.

Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди се осигурява от кмета на общината в рамките на предвидените в бюджета средства по законоустановен ред.

Друг способ за придобиване на собственост на община Девин, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на община Девин е нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост, която

регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти - частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Анализирайки дейностите по придобиване на собственост от община Девин, могат да се изведат следните слаби страни и заплахи:

- Недостиг на бюджетни средства за крупна строителна програма на община Девин;
- Рестрикции в общинския бюджет във връзка с финансовата криза;
- Липса на разбиране и съпричастност към нуждите на община Девин за придобиване в собственост на държавни имоти и следните добри страни и възможности:
 - Добра организация по изпълнение на дейностите за придобиване на собственост от община Девин;
 - Нормативна обезпеченост на дейностите за придобиване на собственост от община Девин
 - Безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост в полза на община Девин, съгласно нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост;
 - Придобиване на определен процент от изградени обекти чрез учредяване на право на строеж;
 - Балансирана строителна програма;
 - Участие в европейски инфраструктурни и др. проекти

5.2. Дейности по управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост и осъществяването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на Общината. Община Девин управлява своята собственост съгласно нормите визирани в Закона за собствеността и Закона за общинска собственост /ЗОС/ и следните подзаконовни нормативни актове на Общински съвет - Девин:

- Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин;
- Наредба №3 по чл.45а от ЗОС - Наредба за реда за условията за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост;
- Наредба за преместваемите обекти на територията на община Девин;
- Наредба №1 за поддържане и опазване на обществения ред на територията на Община Девин;
- Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на Община Девин;
- Наредба за упражняване правата на собственик на община Девин в търговските дружества с общинско участие в капитала и общинските предприятия;
- Наредба за рекламната дейност на Община Девин
- Наредба за управление на горските територии, собственост на Община Девин
- Правилник на ОП „БКС"

Независимо, че управлението на различните видове общинска собственост е регламентирано в горните нормативни актове, общото между тях е, че в основата на всички е Закона за общинска собственост. В този смисъл, най-обстойна и детайлна е Наредба №2 по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти. Тя следва постановките на ЗОС и в почти пълна степен детайлизира

взаимодействието с множество други норми на законодателството, както и конкретните правомощия на кмета на община Девин.

Съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, имотите и вещите - общинска собственост се управляват съгласно водещия принцип на ЗОС - **"в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин"**.

5.2.1. Управление на имоти и вещи - публична общинска собственост

По отношение управлението на имотите и вещите - публична общинска собственост, община Девин, доказва своята дейност по законосъобразност и целесъобразност. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет.

Основните функции при управлението на публичната общинска собственост - безвъзмездно предоставяне и отдаването под наем, са регламентирани чрез разписването на съответните процедури при водещото условие за санкция от общинския съвет.

Безвъзмездно за управление на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят:

- Имоти и вещи - публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение;
- Имоти и вещи - публична общинска собственост, предназначени за здравни, културни, образователни, спортни и социални мероприятия от общинско значение;

Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи - публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка.

Части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на имотите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг или конкурс за срок от 10 години, след решение на общински съвет - Девин и при условие, че наемането не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Производството по вземане на решение на Общински съвет за предоставяне за управление на имоти и вещи започва по искане на заинтересованите лица, към което се прилагат регламентирани в Наредбата документи, обосноваващи искането за предоставяне.

Помещенията, публична общинска собственост, отдадени под наем към момента са 26 бр., а терените - 57 бр.

Ползването на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения се осъществява в съответствие с изискванията на чл.56 ЗУТ и Наредбата за разполагане на преместваеми обекти на територията на община Девин.

В част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни и общински институции, действащи като организации на бюджетна издръжка или второстепенни разпоредители с бюджетни кредити, които по закон не заплащат наеми. С решения на Общинския съвет е учредено безвъзмездно право на ползване върху части от недвижими имоти общинска собственост на сдружения и организации, осъществяващи дейност в обществена полза с цел удовлетворяване на социални потребности на населението на Общината. Голяма част от читалищните сгради на територията на Община Девин са предадени за безвъзмездно ползване на читалищните настоятелства в населените места съгласно Закона за народните читалища.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Положителни страни и възможности	Слаби страни и рискове
<ul style="list-style-type: none"> • оптимизиране процеса на управление; • прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; • осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите. 	<ul style="list-style-type: none"> • лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; • имоти – общинска собственост 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;

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;
- използване на възможностите за осъществяване на публично-частно партньорство за придобиване на новопостроени сгради или части от тях с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на 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;

5.2.2. Управление на имоти и вещи - частна общинска собственост.

В Община Девин, управлението на жилищните и нежилищни имоти и вещи, частна общинска собственост се организира, ръководи и контролира от кмета на общината. Основния способ за управление на частната общинска собственост е продажба на основание чл.35, ал1 и чл.35, ал.3, ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, ликвидиране на съсобственост, учредяване на ограничени вещни права, както и отдаване под наем чрез публичен търг или конкурс, съгласно разпоредбите на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС. Имотите, които община Девин отдадени под наем към настоящия момент са основно помещения – 8 бр.

Със заповед на кмета на общината, без търг или конкурс се отдават под наем нежилищни имоти - частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, както и за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

5.2.3. Управление на земи от общинския поземлен фонд.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992г. на Община Девин са възстановени земеделски земи 310 бр., в землищата на населените места. Публична общинска собственост са пасищата и мерите с обща площ 62039.282 дка. Земеделската земя - частна общинска собственост са имоти с обща площ 9279.213 дка., от които ниви 3566.20 дка. и ливади 5713.013 дка.



Публичната общинска собственост включва:

- Пасища и мери;
- Полски пътища;
- Местни, ведомствени пътища; други площи.
- Други имоти /гробища, сметища и др./

Анализът на този фонд категорично доказва, че земеделските земи са достатъчно обширни и на практиката тяхното управление в община Девин трябва да се застъпи в по висока степен.

Разделът в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, касаещ управлението на земите от общинския поземлен фонд, плътно следва разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ и най – вече, правилника за неговото приложение / ППЗСПЗЗ/. Сключените договори за земеделски земи, към настоящия момент са 940 бр.

Община Девин управлява обработваемите площи, представляващи ниви и ливади чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на общината.

Земеделските земи по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците са предадени в собственост на община Девин с протоколни решения от 2008г., на областна дирекция „Земеделие“ Смолян. Имотите от остатъчния фонд са 7230 бр.

С приетите допълнения към ЗСПЗЗ в момента на практика се забранява разпоредителни действия с над 95% от тези имоти, което силно ограничава възможността общината да оперира с тях.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

<i>Положителни страни и възможности</i>	<i>Слаби страни и рискове</i>
<p>актуване на имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ и възможност за осъществяване на приходи от управлението им;</p> <p>изследване на възможността и целесъобразността за уедряване на земеделските земи;</p> <p>оптимизиране процеса на управление;</p> <ul style="list-style-type: none"> • възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони. 	<p>недостатъчен административен потенциал за управление и контрол;</p> <p>голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;</p> <p>необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване; – наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.</p>

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се изследват възможностите за уедряване 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 изследват възможностите за привличане на външни експерти и фирми с оглед оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Девин за управление на земеделските земи.

5.2.4. Гори и земи в горски фонд.



Общинска собственост са горските територии, правото на собственост върху които е възстановено на общините, както и тези, придобити от тях чрез правна сделка или по други способности за придобиване.

Община Девин е собственик на следните гори и земи от горския фонд :

3353 хектара гори на територията ДГС Девин, Триград и Михалково, които гори са с различен възрастов състав.

От 2019 г. ежегодно се изготвят планове за сеч и се провеждат търгове за добив на дървесина от общинските гори. Приходите за 2023 г. са 310 000 лв. с ДДС. Съгласно Закона за горите управлението на горските територии - общинска собственост се осъществява от структурно звено „Общински гори и земи“ в Администрацията на общината;

Съгласно чл.181, ал.6 от Закона за горите - изборът на формата на управление се определя с решение на общинския съвет.

Приети са нормативни документи за управлението на горските територии, собственост на община Девин.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Положителни страни и възможности	Слаби страни и рискове
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.	• риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;
- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд в съответствие с влезлите в сила кадастрални карти по землища, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Девин за ефективно управление и стопанисване на общинския горски фонд.

5.2.5. Управление на общинския жилищен фонд.

Управлението на жилищния фонд на община Девин е регламентиран с наредбата по чл.45 а от ЗОС за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост. Тя определя условията и реда за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета



на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Съгласно чл.42, ал.1 от ЗОС и чл.3, ал.1 от НРУРОЖ на Общинския съвет, общинските жилища под наем са предназначени за :

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ведомствени жилища ;
- резервни жилища.

Към настоящия момент жилищния фонд на Община Девин обхваща :

Таблица №3

апартаменти	стаи	Отдадени под наем жилища
21	36	Апартаменты - 17; стаи - 31

Голяма част от наличният жилищен фонд е силно амортизиран. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна собственост. Всички апартаменти са разположени в сгради, съсобствени м/у общината и физически лица, което създава трудност при тяхното управление и поддръжка.

Анализът на изразходваните средства за поддръжка на общинския жилищен фонд през последните години показва крайно недостатъчен размер на наличните общински средства в сравнение с нуждите за добро стопанисване на жилищния фонд. С предоставянето на възможност на наемателите за закупуване на жилищен имот ще се оптимизира жилищния фонд, ще се спестят разходи за поддръжка на имотите, ще постъпят средства в бюджета на общината и ще се решат трайно жилищните проблеми на гражданите, настанени в общински жилища.

Заради недостигът на общински жилища, немалко общини в България споделят целесъобразността от осъвременяване на критериите за настаняване и определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани, да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин.

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат, както и положителните страни и възможности, така и слабите страни и рискове:

Положителни страни и възможности	Слаби страни и рискове
<ul style="list-style-type: none">• Добра организация по изпълнението на дейностите за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем във ведомствени и резервни жилища на община Девин;• Подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;	<ul style="list-style-type: none">• Недостиг на жилищния фонд за осъществяване на социалната функция на Общината;• Значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;• Необходимост от средства за основен ремонт и за опазване на собствеността;

<ul style="list-style-type: none"> • Поддържане на резервен фонд, ведомствени жилища и жилища за настаняване от рискови групи от населението; • Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално - приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар 	<ul style="list-style-type: none"> • Разлика между наемните цени на свободния пазар и така наречените наемни цени за общински жилища; • Недобросъвестно отношение на наемателите на общински жилища
---	---

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се увеличава жилищния фонд чрез използване на всички законосъобразни възможности за осъществяване на сделки;
- да се анализира възможността за актуализация на наемната цена в зависимост от инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища;

5.2.6. Разпореждане с имоти общинска собственост

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети и публичното обявяване на намеренията на Община Девин, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост дават възможност за корекция на негативното обществено мнение по отношение на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация.

Разпореждането с общинска собственост в община Девин, се извършва съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на ОбС -Девин по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост..

Съгласно Наредбата, разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба на имоти или на обособени части от тях, замяна, учредяване на право на строеж, на надстрояване и на пристрояване-възмездно или безвъзмездно, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, делба, учредяване на право на ползване – възмездно или безвъзмездно, внасяне на имоти или вещни права върху имоти в капитала на търговски дружества, дарения на държавата, юридически лица на бюджетна издръжка и инвеститори получили сертификат за инвестиция от първи клас, окончателни договори по чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 от Закона за устройство на територията, способ, посочен в друг закон.

Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост се осъществява чрез: продажба, замяна, предоставяне право на ползване, дарение (безвъзмездно предоставяне), бракуване.

В останалата си част Наредбата подробно указва, както начините за разпореждане и съответните правомощия на общинския съвет и кмета на общината, така и условията и реда за административното производство по различните видове сделки.

Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението и разпореждането с общинска собственост е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането по отношение на плановостта, отнесена към общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетното планиране.

5.2.7. Стопанска дейност на общината.

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени в закон. Общината може да осъществява

самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението. В общината функционира общинско предприятие „Благоустройство и комунално стопанство - Девин



Общинското предприятие „БКС" гр. Девин :

- Стопанисва, поддържа и ремонтира общински жилища, поддържа и осъществява текущ ремонт на имотите и вещи, общинска собственост.
- Осъществява дейности по поддържане, почистване и благоустрояване на гробищния парк - Управлява и поддържа общинска складова база.
- Поддържа и извършва текущи ремонти на общинските имоти.
- Управлява и поддържа общинските пазари и други обекти общинска собственост, разположени върху територията на пазарите и предоставяне на свързаните с тях услуги.

Общинските пазари са обособени по съответния ред терени, където се извършва търговска дейност със стоки за населението. На територията на Община Девин функционират два регистрирани пазара –ул. „Родопи“ – за земеделски стоки и ул. „Рожен“ – за земеделски и промишлени стоки.

Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да учредяват ограничени вещни права чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен от общинския съвет. Същевременно, по смисъла на чл. 113, и чл. 158, ал. 1 от Търговския закон, към момента Община Девин притежава дялово участие в редица търговски дружества:

В община Девин се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие.

Таблица №4

РЕГИСТЪР

за търговските дружества с общинско участие в Община Девин към 31.08.2023 г.

№ по ред	Наименование на търговското дружество	Капитал на търг. дружества по съдебна регистрация	Брой акции, дялово участие-%	Стойност в лв.
1	2	3	4	5
I.	Еднолични търговски дружества с общинско имущество			
1.	МБАЛ Девин	890000 лв.	100%	
2.	Фармадев ЕООД	50000 лв.	100%	
II.	Търговски дружества с общинско участие			
1.	Банка ДСК	1328659920 лв.	1 600 бр. - 0.00012 %	1600 лв.
2.	КМВ Видена АД	355041 лв.	170 бр. - 0.48 %	1700 лв.
3.	МБАЛ Бр. Шукеров	10743590 лв.	11 189 бр.- 0,104 %	11 1890 лв.
4.	Хотел Орфей АД	29835203 лв.	5170441 бр.- 17,33%	5170441 лв.
5.	„Токумед-Девин “ООД	5000 лв.	30 дяла 30 %	1500 лв.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ- ПРОСПЕРИРАЩА ОБЩИНА ДЕВИН

6.2. Стратегическа цел:

ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНА ДЕВИН И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

6.3. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

- *Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;*
- *Подобряване състоянието на общинската собственост;*
- *Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по структурните фондове на Европейския съюз;*
- *Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.*

6.4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

6.4.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. "Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост"

6.4.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на община Девин;
- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на план за интегрирано развитие на Общината и инвестиционната програма на общината;
- Финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Попълване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

6.4.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти - общинска собственост:

- Изготвяне на финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

6.4.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- Изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Организиране на публично - частни партньорства за реализация на проекти върху общински терени.

6.4.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделски земи и гори:

- Сключване на договори за сеч на горите;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- Повишаване на административния капацитет за управление на горския фонд.

6.4.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. "Подобряване състоянието на общинската собственост".

6.4.2.1. Обезпечаване на необходимите териториално - устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

6.4.2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- Обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;

- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост / местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

6.4.2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- Приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- Събаряне на амортизирани сгради в терени, предвидени за благоустройствени мероприятия;
- Поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;
- Подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;

6.4.2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура - общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;

6.4.3 Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III " Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по структурните фондове на Европейския съюз"

- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции – детски ясли и градини, основни и средни училища;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински лечебни и здравни заведения за спешна помощ, първична, специализирана извън болнична и болнична помощ;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински институции, предоставящи социални услуги;
- Развитие на инфраструктурата в сферата на културата чрез реконструкция, ремонт и оборудване на общински културни центрове, театри, читалища, библиотеки и други обекти, свързани с културния живот;
- Одити за енергопотребление и мерки за енергийна ефективност за всички проекти;
- Подобряване достъпа на хора с увреждания до споменатите по-горе публични институции.
- Обновяване на общите части на многофамилни общински жилищни сгради, както следва: ремонт на основни елементи от конструкцията на сградата (покрив, фасада, дограма по фасадата, стълбищна клетка, външни и вътрешни коридори, входни врати и площадки, асансьори), вертикални технически инсталации (водоснабдяване, канализация, електричество, топлофикация, телекомуникации, противопожарни кранове);
- Улесняване интегрирането на инфраструктурни съоръжения и терени с цел повишаване развитието на бизнеса и привличане на нови инвестиции;
- Подобряване и реконструкция на съществуващи или развитие на нова техническа инфраструктура, свързана с бизнеса;
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдых, като паркове, детски площадки и др.;
- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки, фонтани, статуи и др.;

- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари, подновяване и подобряване достъпа за хора с увреждания, изграждане на велосипедни пътеки и алеи, пешеходни зони, алеи и подлези за пешеходци и велосипедисти, включително свързани дейности като поставяне на указателни знаци, изграждане на паркинги встрани от главни улици и др.;
- Рехабилитация и реконструкция на градски улични мрежи и въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдение на обществени места и др.;
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради;
- Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура пътища.
- Реализация на общинските инфраструктурни проекти за прилагане на информационно-комуникационните технологии.
- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване, въвеждане на техники и програми за интерпретация и анимация и др.;
- Развитие на туристическата инфраструктура, когато и ако е необходима за нуждите на атракциите (туристически пътеки и пътеки на здравето, маршрути за катерене, езда и колоездене, места за пикник, указателни табели, посетителски информационни центрове, детски площадки, съоръжения за отдих и спорт с нестопанска цел, паркинги, тротоари, зелени площи, тоалетни, осветление, малки съоръжения за събиране на отпадъци и др.), както и съоръжения и удобства за инвалиди и възрастни посетители;
- Възстановяване и обновяване на планински хижи публична собственост, заслони и съоръжения за безопасност, допълвайки по този начин развитието на туристическия продукт в отдалечени райони,
- Допълнителна дребно-машабна техническа инфраструктура в района на атракциите, когато и ако е необходима за ползване на атракциите, като например път за достъп, комунални услуги и удобства за туристическите атракции и нуждите на посетителите, осигуряваща интегрирано развитие на туристическите продукти;
- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и системи;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на водоснабдителни мрежи;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на резервоари за съхранение на вода и помпени станции;
- Изграждане, реконструкция, модернизация на пречиствателни станции за питейни води;
- Изграждане, реконструкция, разширяване основни водопроводи.
- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия (превенция, оползотворяване и крайно депониране);
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита с незаконни депа за битови и строителни отпадъци.

6.4.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV." Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост".

6.4.4.1. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

6.4.4.2. Спазване на нормативните изисквания;

6.4.4.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, включително техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

6.4.4.4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция: Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки

РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

7.1. Организационни: - Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най - ефективния начин за стопанисване. Имуществото(собствеността) трябва да се стопанисва и влага, така че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи - ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

7.2. Финансови - Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативна програма „Регионално развитие“

7.3. Технически- Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане.

Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидирани или разпореждане на не подлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

В заключение от изложеното в стратегията може да се обобщи, че имотния фонд на Община Девин е ограничен. От друга страна, бюджетният императив, свързан с ограничените разходи, указва влияние върху усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по- висока ефективност, в този смисъл компромиси могат да се търсят при съчетаването на „ ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ“, което би могло да се изведе като мото на настоящата стратегия.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на Общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

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 община Девин.