

ОБЩИНА ВАРНА



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ 2023 г. – 2027 г.

ГР. ВАРНА

ВЪВЕДЕНИЕ

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

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на визията и приоритетите и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.

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

Разработването на Стратегията е продиктувано то изискванията на нормативната уредба отнасящи се до общинската собственост и е съобръзана с управленската програма на Кмета на община Варна.

Към настоящия момент, основните постановки за управление и разпореждане с общинската собственост в Република България са повлияни до голяма степен от прилагашите принципи, механизми и политика за управление на собствеността, които са характерни за страните в преход. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапно развитие на общинската собственост.

Политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани 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 както от нормативните изисквания, така и от необходимостта за развитие на плановото начало при дейността на общинския съвет и общинската администрация за надграждане на свършеното до момента.

Ефективното управление на собствеността, базирано на планиране, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери, за реализиране стратегическата цел – Варна да продължи да бъде град в развитие, отворен към морето и Икономическо развитие на Варна превръщането ѝ в Модерен град с удобни квартали, увеличаване капацитета на ключови за развитието на Варна пътни артерии, осигуряването на нови паркинги., обособяване на нови парковите зони, модернизиранието на пазарите във Варна.

Произтичащите изменения в социалната и икономическата сфера в нашата страна налага промяна в прилаганите подходи за управление и разпореждане с общинската собственост, както и по отношение на законодателството, идеите и практиките на управелние, така и по отношение на неговото хуманизиране и активиране по пътя на използване на модерни организационни и информационни системи и технологии, демократични форми на засилено обществено участие и ефективно моделирана жизнена среда. В този смисъл, активното включване на общинската собственост, като част от общото упарвелние на община Варна, пряко се свързва с усъвършенстването на публичните услуги за населението от местната общност.

ПРАВНА РАМКА

Резултатът от процеса на децентрализация и демократизация на държавното управление и засилване позицията на местните общности в управлението на държавата, доведе до размиване на границите между класическите юридически категории, както и появата на нови такива, които безспорно разшириха наборът от възможни механизми, подходи и форми при придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. В това отношение се наблюдава съществена промяна и активизиране в "нормотворческа дейност" в сферата на общинската собственост, осъществявана както от държавата, така и от локалните органи на самоуправление.

От друга страна, съществуващата двойственост между общините и държавата и опитът да се ограничи автономността на местните власти при вземане на решения относно управлението и разпореждането с общинската собственост, засилва бюрокрацията, намалява ефективността и икономичността на това управление. В този случай, следва решението да се търси в ограничаване на тази двойственост, а изход от тази ситуация може да се открие в още по-детайлното хармонизирането на родното законодателство с европейското. Основно изискване в случая, е тези норми да са съвместими и непротиворечиви с нормите за засилване на местната демокрация и укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата "автономност" на местните власти. Основния закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), регламентира и разделя собствеността на държавна, общинска и частна, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон. За съжаление, поради липсата на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността, прилагането на двата закона, Закона за общинската собственост (ЗОС) и Закона за държавната собственост (ЗДС), среща и продължава да среща редица трудности. Наложена субординация на ЗОС спрямо ЗДС и практиката - общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури на деактуване, сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост в пълнота. Приетите впоследствие множество промени в Закона за общинската собственост е

положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега. 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. Законът установява общите разпоредби относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление имат свободата чрез приеманите от тях наредби въз основа на ЗОС и други неразривно свързани нормативни актове, да регулират дейността по УРОС, като отчитат местните особености и нужди.

Други закони пряко или косвено свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

1. Конституция на Република България;
2. Закон за собствеността;
3. Закон за държавната собственост;
4. Закон за общинската собственост;
5. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
6. Закон за местното самоуправление и местната администрация;
7. Закон за възстановяване собствеността върху някои магазини, работилници, складове и ателиета;
8. Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
9. Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС;
10. Закон за обезщетяване на собственици на одържавени имоти;
11. Закон за кадастъра и имотния регистър;
12. Закон за етажната собственост;
13. Закон за концесиите;
14. Закон за устройство на територията;
15. Закон за физическото възпитание и спорта;
16. Закон за публично-частното партньорство;
17. Закон за културното наследство;
18. Закон за закрила и развитие на културата;
19. Закон за насърчаване на инвестициите;
20. Правилник за вписванията;
21. Наредба на ОбС Варна за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ);
22. Наредба на ОбС Варна за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Варна;
23. Наредба за условията и реда за поставяне на преместваеми обекти по смисъла на чл.56, ал.1 от ЗУТ;

24. Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване в общински жилища и продажбата им на община Варна.

ИЗБОР НА ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността в Община Варна е изборът на приоритетните цели. Независимо, че придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост в структурен аспект са принципно децентрализирани и са автономно обособени, в законодателната практика съществуват ясно очертани центрове на властта, които непосредствено ориентират и дефинират конкретните цели за УРОС и защита на държавните и местните интереси. На основата на добри практики и политическа консолидация, основните цели на Община Варна при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните цели:

1. 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 по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;

2. Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

3. Придобиване на имоти за изграждане на обекти - публична общинска собственост и прекратяване на съсобственост в имоти в които общината притежава незначителни квоти;

4. Укрепване на функционалната и институционалната организация на общината и в частност при управление на общинската собственост;

5. Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

6. Стандартизиране на нормативните и методически документи по УРОС и развитие на действащите информационни системи;

7. Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за УРОС и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

9. Развитие на целево ориентирани партньорства.

Целите и приоритетите заложили в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост, че имотите и вещите - общинска собственост, се стопанисват и управляват в интерес на населението на Общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са

предоставени. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управление на собствеността, поради което в Стратегията те са разгледани по-детайлно. Тези принципи се приемат като базови и биха могли да бъдат разделени условно на три основни групи:

БАЗОВИ ПРИНЦИПИ

1. Принцип за функционално съответствие Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се съотнася една цяла поредица от принципи и изисквания, е така наречения "принцип за функционално 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 ѝ сфера на дейност и действията на местните власти по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. В практиката на Община Варна, този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общинския съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите за нейното развитие. Важна неотменима съставка също така е решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет, т. е. управлението на собствеността по закон е част от общото бюджетно стопанство на общината. Общината следва да придобива имущество (собственост) само когато то е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на задачите. В случай, че това имущество престане да изпълнява своята функция, то следва да се ликвидира (продава) и по правило само по неговата пълна стойност.

2. Принцип за свободното администриране УРОС е децентрализирана сфера в рамките на местното самоуправление. То е застъпено в нормативната уредба чрез "принципа за свободно администриране" на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост. В този смисъл Общински съвет - Варна е този, който следва да управлява, разширява и преустройва тази сфера в интерес на обществените потребности и политическите приоритети на общината. Независимо, че държавата налага определени ограничения с цел да защити определени национални интереси, местните власти трябва да отстояват свободата да решават какви форми и способности да прилагат, да избират юридически и финансови механизми, с които да постигат своите цели при УРОС. В съзвучие с принципа за свободното администриране е "принципът за приоритетността", чрез който се определя целевата обвързаност на УРОС и двустранното му адаптиране с общите приоритети и стратегически цели на самото местно самоуправление. Принципът за равенство определя нормативно единните, общовалидни за местните власти условия и правила за поведение при управлението на собствеността. По този начин се регламентира равният старт при развитието и усъвършенстването на политиката за управление на собствеността. Свободното администриране при управление и разпореждане с общинската

собственост в Община Варна непосредствено се обвързва с изискването за "съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление" (независимо от общите финансови ограничения). Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за УРОС в зависимост от естеството, вида и характеристиката на собствеността. Особено важен в случая е балансът между необходимостта от съблюдаване на изискванията за общо икономическо равновесие и приетите принципи за провежданите структурни реформи в обществения сектор от една страна и свободата при избора на критерии и форми на местното самоуправление. В този смисъл, подобрени и усъвършенствани, съществуващите в Община Варна управленски практики на стопанисване и разпореждане с общинска собственост, могат да бъдат добра основа за настоящата Стратегия. Баланс е необходимо да съществува и по отношение на обществените и частните общински форми на стопанисване и разпореждане с общинска собственост, като извода който може да се направи е, че във всички позволени от нормативната уредба случаи имуществото (собствеността) следва да се управлява така, че да носи определен доход за общината.

3. Принцип за териториално разпределение на собствеността. За Варна, като град с районно деление, важен от гледна точка на самото управление и разпореждане с общинската собственост е "принципът за равномерно разпределение на собствеността на територията на общината и отделните ѝ части".

Немаловажно е и изискването за политическа перманентност в управлението на собствеността особено в условията на бързо променяща се външна среда (глобална финансова криза) или промяна на икономическите условия повлияни от преоценка на социалните приоритети (обикновено при смяна в управлението след избори).

4. Принципът на четирите Е-та Това е групата принципи, обединени от общото мото, че общинската собственост следва да се управлява действено и ефективно. В общия случай това е популярния "принцип на четирите Е-та" - ефективност, ефикасност, икономичност и справедливост. Съгласно този принцип местните власти следва непрекъснато да адаптират целите, принципите и механизмите на УРОС, за да може то да е в съзвучие с развитието на социалните искания, да отговаря на изискванията за добро икономическо управление и на техническия прогрес и да бъде равнопоставено спрямо всички потребители на общинска собственост. Фактът, че собствеността активно участва в модернизацията и активизацията на общинското управление, е предпоставка тази сфера да бъде в авангарда на техническите новости или социални експерименти. Това предполага наличие на желание и способност от страна на местните власти за вземане на решения, отговарящи на предизвикателствата на новата обществена практика.

Принципът за действено и ефективно управление на собствеността е в пряка връзка с изискването за перманентна съпоставка между обществения и търговския

характер на собствеността. Практиката в община Варна, както и във всички по-големи български общини показва, че в случаите, когато публичната собственост с широко обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско такова, това поражда проблеми от финансово естество и затруднения, свързани с поддържането ѝ в добро функционално състояние. В практиката важно приложение намира и "принципът за съответствие между стойност и ползи от собствеността". Освен критериите за икономичност, ефективност и целесъобразност за УРОС, важен индикатор е и социалната солидарност и справедливост, които предполагат общината да стопанисва, поддържа и управлява собствеността така, че да се усъвършенства качеството на публичните и обществени услуги и те да станат достъпни за цялото население от териториалната общност. От друга страна, ръководството на община Варна следва да е мотивирано към такова управление, което да обвързва собствеността с опазването на околната среда, целенасоченото и устойчиво устройство на територията и създаването на равностойни условия на живот.

5. „Принципът за специализация на общинската собственост и на нейното управление“ предполага към различните видове и групи общинска собственост да се подхожда строгодиференцирано от гледна точка на тяхното стопанисване и използване. Тук става дума не толкова за конкретно отношение към различната собственост (публична или частна), но и към нейните икономически, социални и технически характеристики. В този случай например формите и механизмите за управление на собствеността с подчертано технически характер - пречистване на води, отпадъци, водоснабдяване и др. - се различават от тези, предназначени за решаване на социални потребности - здравеопазване, образование, спорт и др. Особена голяма разлика в това отношение се наблюдава не само по отношение на формите на стопанисване, но и в изключително разнообразие на формите на разпореждане. Във връзка с различните характеристики на собствеността се прилага т. нар. "принцип на приемствеността", съгласно който управлението на общинската собственост следва да се съобразява приоритетно в случаите на извършване на постоянни и непрекъснати услуги от технически характер. Тук в законодателната практика (Закона за енергетиката, Закона за водите и др.) е налице т. нар. принудително включване и изграждане на определени технически съоръжения, които обременяват общинската собственост (права на строеж и сервитути) и възможностите за нейното ефективно управление.

6. Принцип за право на информация. В практиката си, голяма част от местните власти в европейските държави при УРОС, формират и провеждат целево ориентирана и активно действаща информационна политика, свързана от една страна с перманентна регистрация на информацията за наличната общинска собственост и нейното профилирано използване, а от друга, тази политика има за цел да предлага на органите на самоуправление и управление в общината и на всички заинтересовани лица (физически и юридически) пълна информация относно правните норми и

конкретните принципи, форми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост. Формирането на подобна информационна политика в европейските общини се базира на прилагането на няколко глобални принципа и изисквания, които с успех биха могли да допълнят съществуващата информационна политика по УРОС в Община Варна.

7. Принципи на контрола (надзора) на УРОС - Като основни принципи на контрола по УРОС, могат да се посочат основно "принципа за навременност и перманентност", "принципа за неутралност и служене на обществения интерес", "принципа за гласност и реципрочност при контролните действия" и др. Контролът при управлението на общинската собственост в община Варна се извършва на основание съответните законови постановки и при отчитане принципите за осъществяване на контрол върху цялостната дейност на общината. По същество той бива общ (функционална субординация) и специализиран (вътрешен и външен одит, прокуратура), като специализираният контрол по отношение на общинската собственост и нейното управление е доста развит, както по законосъобразност, така и по целесъобразност. Почти равностойно като принцип са застъпени предварителният и последващият контрол. Предварителните мерки са въздържане от даване на разрешения, обсъждания в специализираните комисии на администрацията, както и правото на цялото общинско ръководство и органите на прокуратурата да бъде информирани по всяко време. Във всички случаи, внасянето на предложения в общински съвет - Варна свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост, се нуждаят от предварително одобрение от постоянно действащите комисии на принципала. Към последващия контрол се отнасят правото на оспорване и отменяне на решения от областен управител и съда. Поведението на община Варна по отношение на УРОС, като част от бюджетното стопанство, подлежи на особен постоянен контрол чрез проверка на годишното счетоводство.

Системата от органи за контрол е доста богато развита и е на няколко нива (представителен орган на общината, други местни власти на регионално ниво, държавни власти, съдебната власт, сметна палата, инспекторати и др.). Основно изискване към контрола (надзора) е той да не се разглежда главно като санкционна дейност, а по-скоро като гарант за качествено усъвършенстване на управлението на общината и УРОС в частност.

Общинска собственост съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗОС 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.

Общински имотен фонд Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение, определени от общинския съвет.
- имоти и вещи, определени със закон.

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 инженернозащитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на община Варна, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти; • общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в община Варна се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството 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 публичен регистър на общинската собственост.

В Устройствения правилник за организацията и дейността на Община Варна, структурните звена осъществяващи дейности, пряко свързани с управлението на собствеността са Дирекция "Общинска собственост, икономика и стопански дейности".

В община Варна прилагането на системен подход за анализ на вида, състоянието и характеристиките на общинската собственост; прогнозирането на нуждите от собственост; извършването на мониторинг и оценка за ефективността и

ефикасността на управлението на общинските имоти и набелязването на мерки и конкретни действия за оптимизирането на този процес все още не е развито в необходимата степен. Развитието на вътрешно-организационна структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; от кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по УРОС, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

Придобиване на собственост от Община Варна се извършва съгласно нормите на чл. 34, ал. 1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава трета от Наредбата на Общински съвет - Варна, по чл. 8, ал. 2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Способите за придобиване на собственост и ограничени вещни права обхващат различни видове правни сделки, придобиване по давност и по други законовоопределени начини. Придобиване на собственост върху недвижими имоти в замяна на учредено право на строеж или на друго ограничено вещно право върху общински недвижим имот, както и по други възмездни сделки, се извършва след санкция на Общинския съвет. Със заповед на кмета на община Варна собственост се придобива в случаите на позоваване на придобивна давност, като при спор позоваването на придобивна давност може да се извърши от пълномощник на общината по съдебно дело. Други начини подробно регламентирани в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС са: приемане на дарения на имоти; придобиване по приращение, както и по преработка и присъединяване съгласно ЗС; приемане на дарения на движими вещи, ценни книжа и пари от физически или юридически лица.

Друг способ, за придобиване на собственост от община Варна, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или на 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 придобиването на собственост в полза на община Варна 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 благоустройството. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Управление на имотния фонд: **Нежилищни имоти** - Управлението на нежилищните имоти от имотния фонд на Община Варна се извършва в съответствие с нормите заложи в Глава втора от ЗОС и НРПУРОИ на ОбС Варна в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Управлението се изразява в използване, поддържане, ремонт и опазване на общинската собственост. Използването на общинската собственост може да се извършва пряко от администрацията, чрез специализирани звена на бюджетна издръжка, чрез общински предприятия, чрез отдаване под наем и чрез предоставяне за ползване. Имоти и вещи - общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, се осъществява чрез:

1. публичен търг или публично оповестен конкурс;
2. с решение на Общинския съвет, без провеждане на търг или конкурс;
3. със заповед на кмета на общината, без провеждане на търг или конкурс.

След влизане в сила на решението на Общински съвет, съответно на заповедта на кмета, бъдещият наемател сключва договор с общината и е длъжен да внесе депозитна вноска в размер на определената месечна наемна цена. Всеки наемател е длъжен да поддържа по време на целия срок на договора такава сума, че тя да покрива минимум един месечен наем.

Жилищни имоти Условието и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на община Варна, както и условията и редът за продажбата им са уредени в Наредбата на ОбС Варна за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване в общински жилища и продажбата им.

По своето предназначение общинските жилища са: 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 и резервни. Жилищата за настаняване под наем се определят от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината. Кметът на община Варна, чрез дирекция "Общинска собственост, икономика и стопански дейности", организира, ръководи и контролира управлението на застроените и незастроените общински жилищни имоти; на жилищата предназначени за продажба, на резервните и ведомствените жилища на община Варна. Кметовете на райони организират и ръководят управлението на общински жилища, предназначени за отдаване под наем. Незастроените урегулирани поземлени имоти, предназначени по ПУП за индивидуално жилищно или вилно строителство, се считат съответно за жилищни имоти. Разпореждане с общински имоти.

Община Варна се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост в съответствие с Закона за общинската собственост и Наредбата на ОбС Варна за реда

за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ). Разпореждането се извършва чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон. Продажбата на нежилищни имоти - частна общинска собственост се извършват след решение на Общинския съвет, с изключение на случаите, когато съгласно действащото законодателство и НРПУРОИ, разпоредителната сделка се извършва след заповед на кмета на община Пловдив. Продажбата на имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез:

- публичен търг или публично оповестен конкурс;
- с решение на Общинския съвет, без провеждане на търг или конкурс;
- със заповед на кмета на общината, без провеждане на търг или конкурс.

Редът за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се определя от НРПУРОИ. Въз основа на резултатите от проведения търг, съответно след влизане в сила на решението на Общински съвет за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс участник, кметът на общината издава заповед и сключва договор за продажба.

Замяна на имот - частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши, когато: е способ за прекратяване на съсобствеността на общината и на физически или юридически лица; е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; имотите, предмет на замяна, са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи; когато замяната е между общината и държавата; когато това е предвидено в други случаи, определени в закон. Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна. Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от Общинския съвет, се извършва с решение на Общинския съвет, съобразно приети от Общинския съвет критерии и одобрен от същия списък на правоимащи. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Прекратяване на съсобственост върху недвижими имоти между Общината и други лица се извършва чрез: доброволна делба; съдебна делба; продажба на частта на общината на съсобствениците; откупуване от общината на частта на съсобствениците; замяна. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и други лица, се извършва след решение на Общинския съвет при реда и условията на Закона за собствеността и на ГПК. Доброволна делба общината може да

осъществи, ако: придобива в дял реална част от имота; предоставя на съсобствениците за изкупуване по пазарни цени своята идеална част от имота. Съдебна делба се предприема при изчерпани възможности за прекратяване на съсобствеността, когато инициативата е започната от Общината и не може да приключи в обичайните срокове.

Учредяване на ограничени вещни права - право на строеж, надстройкаване и пристрояване върху недвижим имот - частна общинска собственост, може да се учреди възмездно или безвъзмездно, безсрочно или за определен срок, и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. Възмездно право на строеж се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Реда и начина за учредяване на ограничени вещни права върху недвижим имот - частна общинска собственост е подробно уреден в чл. 37 и чл. 38 от ЗОС и чл. 55 и сл. от НРПУРОИ.

Възмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост се учредява след решение на Общински съвет Варна от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и условията на НРПУРОИ за срок до 10 години, освен ако специален закон не разпорежда по-дълъг срок. Възмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината без търг или конкурс, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общинския съвет, взето с мнозинство $2/3$ от общия брой на съветниците. Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общинския съвет, взето с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Успешната политика по управление и разпореждане с общинска собственост е немислима без наличието на ефективно действаща структура, обоснована концепция, осигурено финансиране, подходящо техническо и програмно осигуряване, обучен за работа с него и мотивиран персонал. Това са условия за успешна политика, както при управление и разпореждане с общинската собственост, така и при прилагането на цялостната управленска политика на общинското ръководство.

Предвид направения анализ, моментното състояние на общинската собственост и приоритетите заложили в управленската програма на кмета на Община Варна за следващите четири години, могат да се изведат като стратегически следните задачи свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост:

1. Придобиване на имоти или части от имоти за изграждане на обектите - публична общинска собственост - нови паркове; детски заведения от първостепенна важност; улична инфраструктура.

2. Приемане от Общински съвет – Варна на Концепция за жилищната политика на Община Варна до 2027 г., като първа стъпка е усъвършенстване на процеса на управление на общинския жилищен фонд, включващ отдаване под наем, поддържане и опазване на жилищния фонд, както и контрол по експлоатацията му;

3. Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

4. Информационно обезпечаване по отношение на общинската собственост при изработване на визията за град Варна.

5. Подобряване качеството на публичните услуги в дейността на общинската администрация при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

6. Изготвяне на обосновани и съобразени с настоящата Стратегия годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година от мандата.

Приета с Решение №**75-1** взето е Протокол №6 от 21.02. 2024 г.на Общински съвет – Варна.