СМЕТНА ПАЛАТА

О Д И Т Е Н Д О К Л А Д

№ 0200401925

за извършен одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти–общинска собственост на Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г.

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 378 от 16.09.2026 г.
на Сметната палата (Протокол № 36)

СЪДЪРЖАНИЕ

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА 3
ЧАСТ ПЪРВА РЕЗЮМЕ 5
ЧАСТ ВТОРА ВЪВЕДЕНИЕ 8
1. Основание за извършване на одита 8
2. Информация за одитирания обект 8
3. Цели на одита 9
4. Обхват на одита и ограничение в обхвата 9
5. Критерии за оценка 10
6. Одитни стандарти 11
ЧАСТ ТРЕТА КОНСТАТАЦИИ 11
I. АКТОВЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ И ВЪТРЕШНИ ПРАВИЛА 11
1. Актове на общинския съвет 11
2. Вътрешни правила 14
II. УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 15
1. Информация за управляваните имоти 15
2. Застраховане на имоти - общинска собственост 17
3. Отдаване под наем на имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг 18
4. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг 22
5. Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг 23
6. Изпълнение на договорите за наем на имоти – общинска собственост 25
7. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания 26
III. РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 28
1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг (продажби на нежилищни имоти и земеделски земи) 28
2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг 30
3. Планиране и реализиране на приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината 40
4. Предаване и отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите 41
ЧАСТ ЧЕТВЪРТА ЗАКЛЮЧЕНИЕ 43
ЧАСТ ПЕТА ПРЕПОРЪКИ 45
ЧАСТ ШЕСТА ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ 46
ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА 46
ОПИС НА ПРИЛОЖЕНИЯ 54
Приложение № 1 55
Приложение № 2 63

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

АОС	Акт за общинска собственост
АПК	Административнопроцесуален кодекс
АПОС	Акт за публична общинска собственост
АЧОС	Акт за частна общинска собственост
ГПК	Граждански процесуален кодекс
Дирекция АИОЧР	Дирекция „Административно информационно обслужване, човешки ресурси“
Дирекция БФМП	Дирекция „Бюджет, финанси, местни приходи“
Дирекция ОСПО	Дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“
Дирекция УТЕСК	Дирекция „Устройство на територията, европроекти, строителство, туризъм, култура“
ЗВ	Закон за водите
ЗВО	Звено за вътрешен одит
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите
ЗМДТ	Закон за местните данъци и такси
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗПП	Закон за политическите партии
ЗПУ	Закон за пощенските услуги
ЗПУО	Закон за предучилищното и училищното образование
ЗПФ	Закон за публичните финанси
ЗПч	Закон за пчеларството
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗСч	Закон за счетоводството
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФУКПС	Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор
МЗм	Министерство на земеделието
НОАМТЦУ	Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги
НРПУРОИ/Наредба за имуществото	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество
НУРУЖНГННРОЖ/Наредба за жилищата	Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища
Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите	Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот-общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието
Наредба за язовирните стени	Наредба за условията и реда за осъществяването на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за

	осъществяване на контрол за техническото им състояние
НСИ	Национален статистически институт
НТП	Начин на трайно ползване
ОбС Камено	Общински съвет Камено
ПВп	Правилник за вписванията
ППЗСПЗЗ	Правилника за прилагане на Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
СФУК	Система за финансово управление и контрол
СВп	Служба по вписванията
ПЗР	Преходни и заключителни разпоредби
УПОА	Устройствен правилник на общинската администрация

Част първа
РЕЗЮМЕ

Одитът за съответствие при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. е извършен в изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2025 г.

Община Камено е основна административно-териториална единици, в която се осъществява местното самоуправление. Тя е юридическо лице с право на собственост и самостоятелен общински бюджет. Орган на изпълнителната власт е кметът на общината. В състава на общината влизат 12 населени места (кметства и кметски наместничества).

При одита е изследвано изпълнението на дейността по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Община Камено.

Критериите за оценка на съответствието са приложимите изисквания на: Закон за общинската собственост (ЗОС); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ); Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА); Закон за публичните финанси (ЗПФ); Закон за местните данъци и такси (ЗМДТ); Закон за задълженията и договорите (ЗЗД); Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ); Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор (ЗФУКПС); Правилник за вписванията (ПВп); Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им (Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите); методическите насоки и указания на министъра на финансите[1]; Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ/Наредба за имуществото); Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища (НУРУЖНГННРОЖ/Наредба за жилищата) и други вътрешни правила.

В резултат на извършения одит са направени оценки и изводи за: законосъобразността на действията, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и функционирането на системата за финансовото управление и контрол през одитирания период. Обобщени са установените съществени отклонения и несъответствия с правната рамка и договорите в областите на изследване и са дадени препоръки за подобряване управлението на публичните средства и дейности.

Изпълнението на бюджета на Община Камено към 31.12.2023 г. възлиза на 20 835 029 лв. Отчетените приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в общ размер 1 827 100 лв., които са формирани от приходи от наеми - 824 221 лв. и приходи от продажби и учредени вещни права – 631 347 лв.

Изпълнението на бюджета към 31.12.2024 г. е в общ размер на 29 281 721 лв. Отчетените приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост възлизат на 1 155 519 лв., които са формирани от приходи от наеми – 806 199 лв. и приходи от продажби и учредени вещни права – 349 320 лв.

При проверката на нормативната осигуреност на дейността, свързана с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост, е установено: функциите и отговорностите на служителите, свързани с управлението и разпореждането с имоти общинска собственост, са определени в устройствения правилник на Община Камено.

В съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост са приети - Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2020 г.- 2023 г., Наредба за имуществото, Наредба за жилищата. По време на одита от ОбС е приета „Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2025 г. – 2027 г.“, която обхваща текущия срок на мандата на кмета.

[1] Утвърдени със Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите

В приетите от ОбС Камено - Наредба за имуществото[2] и Наредба за жилищата[3] са установени несъответствия с правната рамка.

Установени са пропуски при годишното отчитане на състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, като за 2023 г. от кмета не е изготвен отчет, а за 2024 г. е изготвен по време на одита. Отчетът за 2024 г. е приет с решение на Общински съвет – Камено. Актовете на Общинския съвет са оповестени на интернет страницата на общината.

В съответствие с изискванията на ЗФУКПС е утвърдена СФУК, която включва работни инструкции при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, които са утвърдени със заповед на кмета през 2020 г. При проверката е установено, че инструкциите не са прилагани през одитирания период.

По време на одита са предприети действия, като със заповед на кмета са утвърдени нови работни инструкции за процесите по управлението и разпореждането с общинско имущество. Със заповедта е възложено на директора на дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“ да осъществява контрол по спазване на приетите инструкции, който се документира чрез полагане на подпис.

От Общината не е правен текущ мониторинг на прилаганите правила, които са част от СФУК, вследствие на това не е разработена процедура за последващи оценки, с което не са спазени указанията на министъра на финансите.

В Общината са внедрени програмни продукти за администриране на дейностите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост. Създадени са и се поддържат регистрите, определени със ЗОС. Установени са непопълнени данни в регистрите, които са вписани по време на одита. Регистрите са публикувани на интернет страницата на общината.

Застроените имоти-публична общинска собственост, с изключение на три сгради, са застраховани при спазване на нормативните изисквания. Имот-частна общинска собственост е застрахован без решение на Общинския съвет. Извършени са допълнителни бюджетни разходи за застраховане на отдадени имоти, като в договорите за наем и в договорите за учредяване на безвъзмездно право на управление/ползване, не са уговорени клаузи по отношение на застраховането.

През одитирания период са отдадени под наем имоти-общинска собственост, като са проведени 34 търга (2023 – 16 бр. и 2024 г. – 18 бр.) и са сключени 171 договора. Сключени са 176 договора (2023 г. – 99 бр. и 2024 г. – 77 бр.) за наем на имоти без провеждане на публичен търг - ползване на части от имоти-общинска собственост и земи от общинския поземлен фонд. Отдадените имоти през одитирания период са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и 2024 г.

При провеждането на търгове са установени пропуски, като в тръжната документация са посочени текстове и условия, които не са регламентирани в Наредбата за имуществото. В протоколите от провеждането на търговете не е посочена информация, свързана с допускането на кандидати до участие. В заповедите за определяне на участника, спечелил търга за наем на имот, не се съдържа условие за плащане на първата наемна вноска преди сключването на договора. Не са издадени заповеди от кмета за частично прекратяване на търгове за имоти, по които няма подадени заявления за участие в търга.

В несъответствие с изискванията на ЗОС, през одитирания период са отдадени под наем без провеждане на публичен търг части от имоти-публична общинска собственост, като са сключени два договора за ползване на помещения за пощенски услуги и един договор с политическа партия.

В сключените договори за наем не са уговорени клаузи за приемане-предаване на имотите и за плащане на такса за битови отпадъци.

Договорите за наем са сключени след плащане на първата наемна вноска и са в законовоопределения срок до 10 години.

---

[2] *Приложение № 1* на одитния доклад

[3] *Приложение № 2* на одитния доклад

Отдаването на пасища, мери и ливади без търг/конкурс е извършено при спазване на нормативните изисквания, въз основа на одобрени списъци от ОбС, издадени заповеди за назначаване на комисии, изготвени протоколи с разпределение на имотите по землища и сключени договори. В един случай имот, определен за общо ползване, е предоставен за индивидуално ползване на животновъд, като е сключен споразумителен протокол за една календарна година, което е в несъответствие със ЗСПЗЗ.

Сключените през одитирания период договори за ползване на земи, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви, са в съответствие с изискванията на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

Действията, свързани с отдаването през одитирания период на два язовири и две езера, са в съответствие със Закона за водите и Закона за общинска собственост. От Общината са изпълнени нормативните изисквания, свързани с осигуряването на периодичен контрол и надзор на техническото им състояние.

За просрочените вземания от наеми/аренда са изпратени покани-предизвестия до задължените лица за доброволно плащане. От кмета са издадени заповеди за прекратяване на договори за наем/аренда на наематели с неплатени задължения. Общинската администрация не се е възползвала от възможността да събере част от вземанията си по съдебен ред.

Процедурите за продажби на имоти с търг са извършени след приети решения на ОбС за провеждането на публични търгове, издаването на заповеди от кмета за обявяването им и определянето на състава на тръжните комисии. При един търг е допуснато в комисията да не е включен кметът на кметството. Установени са пропуски при утвърждаване на протоколите от кмета, като върху тях не е поставяна дата.

Спазени са нормативните изисквания при издаване на заповедите за определяне на купувач, заплащане на цената и данъците, и сключване на договорите. Внесените депозити за участие в търговете са възстановени на участниците при спазване регламентирания ред.

В съответствие с правната рамка, всички разпореждания с имоти – общинска собственост без търг са осъществени след взети решения на ОбС и по цени, определени въз основа на пазарни оценки от независим оценител, които са не по-ниски от данъчната оценка на имотите.

При изготвянето на пазарните оценки от независим оценител за продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда, е допуснато от цената да бъде приспаднато отстъпеното право на строеж, което е в несъответствие със ЗОС. Извършени са три продажби, при които не са изпълнени задължителните предпоставки за продажба на земята – законно построени сгради, тъй като върху двата терена са изградени сгради с издадени удостоверения за търпимост, а върху третия имот е констатирана незаконна надстройка.

През одитирания период общинските жилища, предназначени за продажба, са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с общинско имущество за 2023 г. При спазване на Наредбата за жилищата от кмета е назначена комисия за установяване на жилищни нужди и картотекиране на граждани, която извършва проверка за наличието на условия за продажба и прави предложение до кмета. При проверката е установено, че са извършени продажби на общински жилища на база настанителни заповеди и изтекли договори за наем.

След издадени заповеди от кмета за разпореждане с имотите, от купувачите са заплатени цената, данъците и административните такси. При учредените права за ползване е допуснато да не се заплатят административните такси и еднократния данък върху ограниченото вещно право на ползване на имотите.

При всички разпореждания без търг са установени несъответствия с АПК, поради сключени договори преди влизането в сила на индивидуалния административен акт - заповедта на кмета или решението на общинския съвет (при прекратяването на съсобственост).

Установените несъответствия с нормативните изисквания са вследствие на неприлагането на ефективен контрол.

Имотите, обект на разпореждане, са вписани в актовите книги и съответните регистри за общинска собственост, като част от действията са предприети по време на одита.

Част втора
ВЪВЕДЕНИЕ

1. Основание за извършване на одита

Одитът се осъществява на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 и чл. 38, ал. 1 от Закона за Сметната палата, Одитна задача № 363 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2025 г. и в изпълнение на Заповед № ОД-02-04-019 от 21.07.2025 г. на заместник-председател на Сметната палата.

2. Информация за одитирания обект

Община Камено е юридическо лице със самостоятелен бюджет и собственост, съгласно чл. 14 от ЗМСМА. Като административно-териториална единица, по смисъла на чл. 2, ал. 1 от ЗМСМА в нея се осъществява местното самоуправление. Община Камено обхваща 13 населени места, обособени в административен център гр. Камено и 12 кметства, общо с 9 239 жители[4] към 31.12.2024 г.

Орган на изпълнителната власт е кметът на Общината, който ръководи дейността, организира изпълнението на общинския бюджет, на задачите, които произтичат от законите, от актовете на Общинския съвет и изпълнява други функции, определени със ЗМСМА. Кметът на Общината е първостепенен разпоредител с бюджет и при осъществяване на функциите си е подпомаган от заместник-кмет.

Функционалните задължения на административните звена са регламентирани с Устройствен правилник на общинска администрация (УПОА), на основание чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА, във връзка с чл. 11 от Закона за администрацията. Общата администрация е структурирана в дирекция „Административно информационно обслужване, човешки ресурси“ (дирекция АИОЧР), а специализираната администрация - в три дирекции: дирекция „Бюджет, финанси, местни приходи“ (дирекция БФМП), дирекция „Устройство на територията, европроекти, строителство, туризъм, култура“ (дирекция УТЕСТК) и дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“ (дирекция ОСПО).

За осъществяване на дейността по вътрешен одит в Община Камено е изградено Звено за вътрешен одит (ЗВО), в изпълнение на изискванията на чл. 12, ал. 2, т. 3 от Закона за вътрешния одит в публичния сектор. През 2023 г. не е извършвана одитна дейност, тъй като не е назначен одитор/одитори. От 12.01.2024 г., след проведен конкурс, е назначен Ръководител на ЗВО. Предвидени са две щатни бройки на ЗВО, от които е заета само една.

Дейността по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост е осъществявана от дирекция ОСПО.

За одитирания период, кмет на Община Камено е Желью Василев Вардунски (от 08.11.2019 г.), който носи отговорност за управленските решения по смисъла на чл. 6, ал. 1 от Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор.[5]

[4] https://www.nsi.bg/statistical-data/206/651

[5] Одитно доказателство № 1 (1 - Справка за отговорните длъжностни лица изх. № 34-00-55 от 21.10.2025 г., Решение по т. 1 от Протокол № 46 от 21.09.2023 г на ОбС Камено, Клетвен лист, удостоверения от 31.10.2019 г. и 03.11.2023 г. на Общинската избирателна комисия – Община Камено)

3. Цели на одита

3.1. Да се установи спазени ли са изискванията на нормативните актове, актовете на общински съвет, вътрешните правила и договорите в областите на изследване „Управление на имоти – общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти - общинска собственост“.

3.2. Да се установи състоянието на системата за финансово управление и контрол в Община Камено в изследваните области.

4. Обхват на одита, ограничение в обхвата

4.1. В обхвата на одита са включени: Област I „*Управление на имоти - общинска собственост*“ с процеси – „Застраховане на имоти – общинска собственост“, „Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг“, „Отдаване под наем на нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс“, „Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг/конкурс“, „Изпълнение на договорите за наем на имоти – общинска собственост“ и „Действия по събиране на просрочени вземания от наеми на имоти-общинска собственост“; Област II „*Разпореждане с имоти-общинска собственост*“ с процес „Разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг“, „Разпореждане с имоти-общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс“, „Планиране и реализиране на приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината“ и „Предаване и отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите“.

4.2. В обхвата на одита не е включено отдаването под наем на имоти - общинска собственост от второстепенните разпоредители с бюджет, прилагащи делегиран бюджет.

Мотиви:

Второстепенните разпоредители с бюджет са самостоятелни юридически лица и управлението на имотите се осъществява от разпоредителите с бюджет. Документацията се съхранява от второстепенните разпоредители с бюджет, които са с различно териториално разположение и териториална отдалеченост на структурните звена от седалището на Общината. Това ограничава възможността да бъдат включени в обхвата на тестовете и да се съберат достатъчни и уместни одитни доказателства.

4.3. Одитни извадки

Формирани са нестатистически одитни извадки:

4.3.1. Област **„Управление на имоти - общинска собственост“**

4.3.1.1. Процес „Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг“.

а) отдаване под наем на обработваеми земи след публичен търг през 2023 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от два търга за отдаване под наем на обработваеми земи за девет землища с 68 договора. Способът за избор на единиците е „случаен подбор“ на землищата. Извършена е проверка на два търга за три имота в три землища.

б) отдаване под наем на обработваеми земи след публичен търг през 2024 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от три търга за отдаване под наем на обработваеми земи за седем землища с 51 договора. Способът за избор на единиците е „случаен подбор“ на землищата. Проверени са три търга за шест имота в три землища и договори.

4.3.1.2. Процес „Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг/конкурс“ (пасища, мери и ливади; земеделски земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ)

а) отдаване под наем на земи (пасища, мери и ливади, и земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ) без провеждане на публичен търг/конкурс през 2023 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от 95 договора, от които 71 договора за наем на пасища, мери и ливади и 24 договора за наем на земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

Извършено е стратифициране по вид на отдадените имоти с под-популации „пасища, мери и ливади“ и „земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ“. Формирани са две извадки за тестове по същество. Способът за избор на единиците, включени в извадките е „рисков подбор“ по критерий „най-висока стойност“.

Извършена е проверка на шест договора за наем на пасища, мери и ливади и пет договора за наем на земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

б) отдаване под наем на земи (пасища, мери и ливади, и земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ) без провеждане на публичен търг или конкурс през 2024 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от 71 договора, от които 47 договора за наем на пасища, мери и ливади и 24 договора за наем на земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

Извършено е стратифициране по вид на отдадените имоти с под-популации „пасища, мери и ливади“ и „земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ“. Формирани са две извадки за тестове по същество. Способът за избор на единиците, включени в извадките, е „рисков подбор“ по критерий „най-висока стойност“.

Извършена е проверка на шест договора за наем на пасища, мери и ливади и пет договора за наем на земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

4.3.1.3. Процес „Действия по събиране на просрочени вземания от наеми на имоти-общинска собственост“

а) просрочени наеми към 31.12.2023 г.

Популацията за определяне на извадката включва 208 договора, с просрочени вземания на обща стойност 201 346 лв.

Способът за избор на единиците е „рисков подбор“ по критерий „най-голям размер на невнесени наемни вноски към 31.12.2023 г. – над 2 400 лв.“. Извършена е проверка на 10 договора с просрочени вземания на обща стойност на 44 064 лв. или 22 на сто от популацията.

б) просрочени наеми към 31.12.2024 г.

Популацията за определяне на извадката включва 228 договора, с просрочени вземания на обща стойност 218 141 лв. Способът за избор на единиците е „рисков подбор“ по критерий „най-голям размер на невнесени наемни вноски към 31.12.2024 г. - над 3 500 лв.“. Извършена е проверка на 10 договора с просрочени вземания на обща стойност 125 678 лв. или 58 на сто от популацията.

4.3.2. Област **„Разпореждане с имоти-общинска собственост“**

4.3.2.1. Процес „Разпореждане с имоти-общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс“

а) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2023 г.

Популацията за определяне на извадката включва 17 договора за прекратяване на съсобственост без търг/конкурс. Способът за избор на единиците е „рисков подбор“ по критерий „най-висока стойност“. Извършена е проверка на пет договора за прекратяване на съсобственост без търг/конкурс.

б) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2024 г.

Популацията за определяне на извадката включва 22 договора за прекратяване на съсобственост без търг/конкурс. Способът за избор на единиците е „рисков подбор“ по критерий „най-висока стойност“. Проверка е извършена на пет договора за прекратяване на съсобственост без търг/конкурс.

5. Критерии за оценка

При одита са приложени следните критерии за оценка на областите на изследване от обхвата на одитната задача:

5.1. Област „Управление на имоти - общинска собственост“: АПК; ГПК; ЗОС; ЗСПЗЗ; ЗВ; ЗМСМА; ЗПФ; ЗМДТ; ЗЗД; ППЗСПЗЗ; Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите; Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ); Стратегия за управление на общинската собственост в Община Камено 2020-2023 г.; Програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г. и решения на общинските съвети във връзка с управлението на имоти – общинска собственост; заповеди на кмета на общината; ЗФУКПС и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в Общината; договори.

5.2. Област „Разпореждане с имоти-общинска собственост“: АПК; ГПК; ЗОС; ЗСПЗЗ; ЗМСМА; ЗПФ; ЗЗД; ЗСч; ПВп; Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите; НРПУРОИ; Наредба за жилищата; Стратегия за управление на общинската собственост в Община Камено 2020-2023 г.; Програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г. и решения на Общинския съвет във връзка с разпореждането с имоти – общинска собственост; заповеди на кмета на Общината; ЗФУКПС и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общината; договори.

6. Одитни стандарти

Одитът е изпълнен в съответствие с Рамката за професионални становища на Комитета за одитни стандарти на Международната организация на Върховните одитни институции – ИНТОСАЙ, с Международен стандарт на Върховните одитни институции (МСВОИ) 100 Основни принципи на одита в публичния сектор, МСВОИ 400 Основни принципи на одита за съответствие и МСВОИ 4000 Стандарт за одит за съответствие.

Част трета
КОНСТАТАЦИИ

I. Актове на общинския съвет и вътрешни правила

1. Актове на общинския съвет

а) На основание чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА, във връзка с Решение по т. 39 от Протокол № 15 от 28.01.2021 г. на Общинския съвет, със заповед на кмета[6] е утвърден Устройствен правилник на Общинска администрация – Камено (УПОА). С правилника са определени структурата, функциите и числеността на общинската администрация.

В чл. 18 от УПОА, са регламентирани функциите на кмета на Общината, като: организира и отговаря за разработването и изпълнението на общинския бюджет; изгражда СФУК; организира изпълнението на решенията на ОбС и се отчита пред него за това; упражнява всички правомощия по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; отговаря за стопанисването на общинската собственост и др.

Съгласно чл. 44 от УПОА, дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“ (ОСПО) осъществява функциите, свързани с управлението и стопанисването на недвижимите имоти, общинска собственост и осъществява дейности по разпореждането им. Следи събиранията на наемните вноски и изпълнението на договорните задължения, организира провеждането на търгове и конкурси и др.

В чл. 45 от УПОА са посочени функциите на дирекция „Устройство на територията, европроекти, строителство, туризъм и култура“ (УТЕСТК) - организира, координира, контролира и ръководи дейността по изготвяне на кадастъра и устройствените планове на

[6] Заповед № РД-09-226/01.03.2021 г. на кмета

общината; ръководи контрола по строителството; разработва плана за капитално строителство.[7]

б) В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, с Решение от 20.01.2020 г. [8] на Общинския съвет е приета „Стратегия за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2020-2023 г.“. Със стратегията е определена политиката за развитие на общинската собственост и съдържа: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите-общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; нуждите на Общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

При проверката е установено, че през 2024 г. не е приета Стратегия за управление на общинската собственост за срока на новия мандат на кмета, което е в несъответствие с чл. 8, ал. 8 от ЗОС.

По време на одита, с Решение от 25.09.2025 г. на Общинския съвет[9] е приета нова „Стратегията за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2025 г. – 2027 г.“[10]

в) В изпълнение на чл. 8, ал. 9 от ЗОС, с решения[11] на ОбС[12] са приети Годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост по предложение на кмета на Общината. Програмите са приети преди приемането на годишните бюджети на Общината. През 2023 г. и 2024 г. са направени 104 допълнения с решения на ОбС (като за 2023 г. те са 56 , а за 2024 г. – 48). [13]

В съответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС, приетите Стратегии за управление на общинската собственост и Годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са обявени на населението, чрез публикуване на интернет страницата на Общината. Взетите решения на ОбС, с които са извършени актуализациите на Програмите за 2023 г. и за 2024 г. за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, също са публикувани на интернет страницата на Общината.[14]

г) С решение на ОбС - Камено[15] е приета Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, което е в съответствие с чл. 8, ал. 2 от ЗОС. С Наредбата е регламентиран реда за придобиване от Общината на право на собственост и ограничени вещни права върху имоти и вещи. Определен е реда за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, включително и за нуждите

---

[7] Одитни доказателства №№ 20, 21 и 22 (20- Устройствен правилник на общинска администрация, утвърден със Заповед № РД-09-226 от 01.03.2021 г. на кмета на общината, 21-Длъжностни характеристики на общинската администрация, 22- Решения на ОбС Камено за структурата на общинската администрация – Решение по т. 39 от Протокол № 15 от 28.01.2021 г., Решение по т. 3 от Протокол № 3 от 21.12.2023 г., Решение по т. 8 от Протокол № 7 от 25.04.2024 г. и Решение по т. 2 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г.)

[8] Решение по т. 38 от Протокол № 4 от 20.01.2020 г. на ОбС Камено)

[9] Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на Общинския съвет-Камено

[10] Одитни доказателства №№ 9, 10, 11 и 12 (9- Стратегия за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2020-2023 г. и Решение по т. 38 от Протокол № 4 от 20.01.2020 г. на ОбС Камено за приемане, 10- Констативен протокол от 06.11.2025 г. относно стратегията за общинската собственост и актуализациите на годишните програми за общинската собственост и бюджета през 2023 и 2024 г., 11- Писмо вх. № 34-00-7 от 23.07.2025 г. с въпроси до кмета и отговор рег. № 34-00-29 от 31.07.2025 г., 12- Стратегия за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2025-2027 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на ОбС Камено за приемане)

[11] Решение по т. 30 от Протокол № 38 от 26.01.2023 г. и Решение по т. 36 от Протокол № 4 от 01.02.2024 г. на общинския съвет

[12] Решение по т. 30 от Протокол № 38 от 26.01.2023 г. и Решение по т. 36 от Протокол № 4 от 01.02.2024 г. на общинския съвет

[13] Одитно доказателство № 13 (13- Годишни програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г., решения за ОбС Камено за допълнение на програмите–56 бр. от 2023 г. и 48 бр. от 2024 г.)

[14] https://www.kameno.bg/

[15] Одитно доказателство № 2 (2-НРПУРОИ, приета с Решение по т. 9 от Протокол № 7 от 16.04.2020 г., изм. с Решение по т. 8 от Протокол № 25 от 16.12.2021 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г. на ОбС Камено; Решения за базисни наемни цени по т. 5 от Протокол № 45 от 28.02.2019 г. и по т. 20 от Протокол № 42 от 25.05.2023 г. на ОбС Камено)

на училища, детски градини и обслужващи звено. Посочени са конкретните правомощия на кмета на общината, във връзка с управлението и разпореждането с общинското имущество.

По време на одита с решение на ОбС Камено[16], наредбата е изменена във връзка с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България. [17]

В *Приложение № 1* на одитния доклад, е описан резултатът от анализа на НРПУРОИ.

д) В съответствие с чл. 45а от ЗОС, с решение на ОбС[18] е приета „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища“ (Наредба за жилищата). С наредбата са определени условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища.[19] Регламентиран е редът за прекратяване на наемните правоотношения и разпореждането с общински жилища.

С решения на Общинския съвет[20] са приети размери на базисни наемни цени за отдаване под наем на общински имоти и вещи, съгласно чл. 14, ал. 8 от ЗОС.

По време на одита с решение на ОбС-Камено[21], наредбата е изменена във връзка с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България. [22]

В *Приложение № 2* на одитния доклад, е описан резултатът от анализа на наредбата.

е) Съгласно чл. 66а от ЗОС, кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти. В чл. 3, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че кметът най-малко един път в годината, представя на ОбС отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост.

При проверката е установено, че за 2023 г. от кмета не е изготвен отчет, с което не са спазени изискванията на чл. 66а от ЗОС.

По време на одита (месец септември 2025 г.) е представен и е приет[23] от ОбС, Отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2024 г., в съответствие с чл. 66а от ЗОС.[24]

ж) Приетите от Общинския съвет наредби са публикувани на интернет страницата на Общината в главно меню „Нормативни документи и административни актове“ - „Наредби“ и са оповестени на местната общност, с което са спазени изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.[25]

В устройствения правилник са определени функциите и отговорностите на служителите, свързани с управлението и разпореждането с имоти общинска собственост, което създава условия за спазване на нормативните изисквания.

При спазване на Закона за общинската собственост от Общинския съвет са приети - стратегия за управлението на общинската собственост, наредба за управлението и разпореждането с имущество и наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг е допуснато, Стратегията за управлението на общинската собственост за периода 2025 г. – 2027 г., която е за текущия срок на мандата на кмета, да бъде приета по време на одита.

---

[16] Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г. на ОбС Камено

[17] Одитни доказателства №№ 2 и 3 (3-Констативен протокол от извършена проверка на наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС)

[18] Решение по т. 9 от Протокол № 13 от 26.11.2020 г. на ОбС

[19] Одитно доказателство № 6 (6-Наредба за общинските жилища, приета с Решение по т. 9 от Протокол № 13 от 26.11.2020 г. на ОбС Камена и Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г. на ОбС Камено.)

[20] Решение по т. 5 от Протокол № 45/28.02.2019 г., с Приложение № 1 И Решение по т. 20 от Протокол № 42/25.05.2023 г., с Приложение № 1

[21] Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г. на ОбС Камено

[22] Одитни доказателства №№ 2 и 3 (3-Констативен протокол от извършена проверка на наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС)

[23] Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на общинския съвет

[24] Одитни доказателства №№ 11 и 14 (14- Отчет за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление за 2024 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на ОбС Камено)

[25] https://www.kameno.bg/bg/submenu/normativni-dokumenti-administrativni-aktove-79

През одитирания период не е упражняван ефективен контрол, вследствие на това от кмета не е изготвен за 2023 г. отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление. По време на одита, с Решение на ОбС- Камено е приет изготвеният отчет за 2024 г.

В общината е създадена организация за публикуване на интернет страницата ѝ, приетите стратегии за управление на общинската собственост, наредби, годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и отчета за състоянието на общинската собственост, което осигурява публичност на информацията.

2. Вътрешни правила

2.1. Със заповед[26] на кмета е утвърдена СФУК, в която са определени дейностите, изпълнявани по елементите на финансовото управление и контрол - контролна среда, управление на риска, контролни дейности, информация и комуникация и мониторинг.

При проверката е установено, че в прилаганата СФУК, не е регламентирано разработването на политики и процедури за последващи оценки, като част от контролните дейности. Не са спазени изискванията на чл. 13, ал. 3, т. 5 от ЗФУКПС и Указанията за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор на министъра на финансите.[27]

В чл. 52 от СФУК са регламентирани основните дейности, подлежащи на предварителен контрол, включително отдаването под наем на движимо и недвижимо имущество, и продажбата на движимо и недвижимо имущество.

В чл. 53 от СФУК е определено, че директорът на дирекция „Бюджет, финанси, местни приходи“ (БФМП) осъществява предварителен контрол за законосъобразност на всички решения, свързани с финансовата дейност, а секретарят на Общината - на всички решения, свързани с нефинансовата дейност.[28]

Със заповед[29] на кмета са утвърдени четири работни инструкции[30], регламентиращи отделните процеси по управлението и разпореждането с общинско имущество, и упражняването на контрол. В инструкциите подробно са описани отделните етапи и действията, които се извършват при управлението и разпореждането с общинско имущество. Посочени са конкретните длъжности лица, отговорни за осъществяване на контрол и сроковете и начините на документирането му. Неразделна част от всяка работна инструкция, са образци на контролни листа, с които се документира извършения контрол.

При проверката е установено, че утвърдените работни инструкции не се прилагат и образците на контролни листа към тях, не се попълват.[31] [32] [33]

---

[26] Заповед № РД-09-349 от 29.03.2021 г. на кмета

[27] Заповед № ЗМФ-184/06.03.2020 г. на министъра на финансите.

[28] Одитни доказателства №№ 25 и 26 (25-СФУК, утвърдена и въведена със Заповед № РД-09-349 от 29.03.2021 г. на кмета и 26- Заповеди №№ РД-09-329 и РД-09-331 от 29.05.2017 г. на кмета за осъществяване на предварителен контрол)

[29] заповед № РД-09-211 от 28.04.2020 г. на кмета на общината

[30] 1. Работна инструкция „Ход на процеса, разпределение на задълженията, и осъществяване на контрол по продажба на имоти и вещи, частна общинска собственост, след решение на ОбС, съгласно чл.35, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл.зо, ал. 1 от НРПУРОИ“, 2. Работна инструкция „ Ход на процеса, разпределение на задълженията, основание по Продажба на земя ЧОС, на собственика на законно построена сграда — без търг или конкурс, съгласно чл.35, ал.3 от ЗОС, във връзка с чл.5б, шт. 1 от НРПУРОИ“, 3. Работна инструкция „Ход на процеса, разпределение на задълженията, основание по Прекратяване на съсобственост чрез делба, чрез продажба на частта на общината, чрез откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица и чрез замяна, съгласно чл.Зб, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл.60, ал. 1 от НРПУРО“ и 4. Работна инструкция „ Ход на процеса, разпределение на задълженията, и осъществяване на контрол по Отдаването под наем на имоти и вещи, публична общинска собственост, след решение на ОбС, съгласно чл. 14, ал.7 от ЗОС и 71, т.3 от НРПУРОИ и частна общинска собственост по реда на 14, ал. 1 от ЗОС и чл.70 и следв. от НРПУРОИ”

[31] Одитни доказателства №№ 27 и 28 (27-Работни инструкции при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, утвърдени със Заповед № РД-09-211 от 28.04.2020 г. на кмета на общината и 28-Справка относно действащите вътрешни правила и правилници в Община Камено, свързани с процеса на управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-33 от 07.08.2025 г.)

[32] Одитни доказателства №№ 23 и 25

[33] Писмо – изх. № 34-00-7 от 20.08.2025 г.

Предварителният контрол, упражняван през одитирания период при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, е осъществяван от директора на дирекция ОСПО, чрез полагане на подпис на документите.[34] Изпълняваните през одитирания период, функции от директора на дирекция ОСПО по предварителен контрол, не са му вменени с длъжностна характеристика или с друг вътрешен акт на кмета.

По време на одита е изготвена длъжностна характеристика на директора на дирекция ОСПО, в която са посочени конкретните действия по осъществяването на контрол.[35]

По време на одита, от кмета е издадена заповед[36], с която са утвърдени нови работни инструкции, описващи процеса по управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост[37], както и документирането на извършения предварителен контрол. Със заповедта са отменени, действащите през одитирания период работни инструкции.[38]

2.2. Със заповед[39] на кмета на Общината е утвърдена „Стратегия за управление на риска в Община Камено за периода 2023 г. – 2026 г.“ и е създадена Комисия по управление на риска.[40] От кмета на Общината са утвърдени риск-регистри за 2023 г. и 2024 г, в които са идентифицирани ниски и средни рискове.[41]

В изпълнение на Закона за финансово управление и контрол, от кмета е утвърден документ „Система за финансов управление и контрол“. Като част от системата са утвърдени работни инструкции, в които са посочени последователността на действията на служителите при управлението и разпореждането с общинско имущество, и упражняването на предварителен контрол.

Поради неосъществяването на контролни механизми, е допуснато утвърдените работни инструкции да не се прилагат, което създава предпоставки за пропуски и неспазване на нормативни изисквания при управлението и разпореждането с имущество.

През одитирания период е упражняван предварителен контрол при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, от директора на дирекция ОСПО, чрез полагане на подпис, като функциите не са му вменени с писмен акт.

Не е осъществяван текущ мониторинг за преглед и актуализация на прилаганата СФУК, вследствие на това не е разработена процедура за последващи оценки, с което не са спазени указанията на министъра на финансите.

По време на одита от кмета са предприети действия, като са утвърдени нови работни инструкции за процесите по управлението и разпореждането с общинско имущество. Функциите по осъществяването на предварителен контрол при имуществото са вменени с длъжностна характеристика на директора на дирекция ОСПО.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Информация за управляваните имоти

Към 31.12.2024 г., общината е собственик на 1 548 имота, от тях имоти - публична общинска собственост са 546 бр. и имоти - частна общинска собственост – 1 002 бр. Към 31.12.2023 г. са съставени 101 бр. актове за общинска собственост (АОС), от тях актове за публична общинска собственост (АПОС) - 27 бр. и актове за частна общинска собственост

[34] Одитни доказателства №№ 23 и 29

[35] Одитни доказателства №№ 23 и 24 (24-Длъжностна характеристика на директора на ОСПО от 18.08.2025 г.)

[36] Заповед № РД-09-856 от 17.11.2025 г. на кмета за нови работни инструкции

[37] РИ за отдаване под наем чрез търг/конкурс, РИ за продажба на имоти след провеждането на търг/конкурс по чл. 35, ал. 1 от ЗОС, при продажба на собственика на законно построена сграда по чл. 35, ал. 3 от ЗОС и при прекратяване на съсобственост по чл. 36, ал. 1 от ЗОС

[38] Одитно доказателство № 19 (Работни инструкции при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, утвърдени със Заповед № РД-09-856 от 17.11.2025 г. на кмета на общината)

[39] Заповед № РД-09-026 от 16.01.2023 г. на кмета на общината

[40] Одитно доказателство № 30 (30 Стратегия за риска и Заповеди №№ РД-09-025 и РД-09-026 от 16.01.2023 г. на кмета)

[41] Одитни доказателства №№ 31 и 32 (31- Риск-регистър за 2023 г. и Доклад за резултатите от мониторинга по управление на риска за 2023 г. и 32- Риск-регистър за 2024г. и Доклад за резултатите от мониторинга по управление на риска за 2024г.)

(АЧОС) – 74 бр. През 2024 г. са съставени 108 акта, от които АПОС – 19 бр. и АЧОС – 89 бр.

1.1. Информацията за извършените дейности по управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост, и сключени договори е показана в таблица № 1.

Таблица № 1: Отдадени имоти-общинска собственост и извършено разпореждане с имоти, и сключени договори през периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г.

(в бр.)

Показатели	2023 г.	2024 г.
1. Брой проведени публични търгове за наем на нежилищни имоти, земеделски земи, пасища, мери и ливади, езера и язовири	16	18
2. Брой сключени договори за наем без провеждане на публичен търг - ползване на части от имоти-общинска собственост и земи от общинския поземлен фонд	99	77
3. Брой проведени публични търгове за разпореждане с имоти – общинска собственост	5	2
4. Брой сключени договори за разпореждане с имоти-общинска собственост без провеждане на публичен търг	26	33

Източник: Справки за отдадените имоти-общинска собственост и извършено разпореждане с имоти, през периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г.

1.2. В Общината въз основа на съставените актове за общинска собственост се водят, следните регистри:

а) В съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС, в Общината се поддържат Главен регистър за публична общинска собственост и Главен регистър за частна общинска собственост, които са по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

При проверката е установено, че в регистрите са вписани данните, които са регламентирани в чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им.

В Главния регистър за публична общинска собственост не са вписани данни за сключените договори за учредяване право на ползване върху пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.[42]

б) Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС в Общината се поддържа „Публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост“, в който са вписани данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки и др.

При проверката е установено, че в публичния регистър не са вписани сключените договори за учредяване право на ползване върху пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.

По време на одита, от общината са предприети действия, като сключените договори за учредяване право на ползване са вписани в Главния регистър за публична общинска собственост и в Публичния регистър на разпоредителните сделки с имоти-общинска собственост[43].

В съответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите, задълженията за поддържане и съхраняване на регистрите са вменени с длъжностните характеристики на двама главни специалисти от дирекция ОСПО.

[42] Одитно доказателство № 15 (15- Главен регистър за частната общинска собственост, Главен регистър за публичната общинска собственост и Публичен регистър на разпоредителните сделки)

[43] Одитни доказателства №№ 15, 16 и 17 (16-Извадка от регистрите за частна и публична общинска собственост с отразените данни по време на одита и 17- Извадка от публичния регистър на разпоредителните сделки с отразените данни по време на одита)

Регистрите се поддържат в електронен вид и са публикувани на интернет страницата на общината, с което е осигурена тяхната публичност[44], в съответствие с чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА. [45]

1.3. За администрирането на дейностите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, в дирекция ОСПО, е внедрен Програмен продукт „Е-Община“ с модули: „Управление на документооборота“, „Касов салон“, „Наеми на общински обекти“, „Наеми на общински терени“, „Наеми на общински жилища“, „Актуване на общинска собственост“, „Такси и услуги“, „Система за електронен обмен на съобщения“ и „Система за сигурно електронно връчване“ и възможности на продукта за генериране на регистри и справки по зададени от потребителите критерии.

Обработването на оперативната счетоводна информация се осъществява в дирекция „БФМП“ със счетоводна програма „Конто 66“. За работата с програмите са определени нива на достъп и пароли на длъжностните лица Обслужването на двете програми е по договори за абонаментна поддръжка на системите[46].

При спазване на изискванията на ЗОС, в Общината се поддържат главни регистри за имотите публична и частна общинска собственост, както и публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти-общинска собственост.

Поради неосъществяването на текущ мониторинг е допуснато невписване на данни за сключени договори за учредяване право на ползване в Главния регистър за публичната общинска собственост и в Публичния регистър на разпоредителните сделки. По време на одита от Общината са предприети действия за отстраняване на пропуските, като договорите са вписани в съответните регистри.

Въведените програмни продукти и поддържането на регистри за общинското имущество в електронен формат, създават условия за актуална информация за имотите и проследимост на решенията, свързани с тяхното управление и разпореждане.

Осигурена е надеждна защита на информацията с пароли и нива на достъп.

От Общината е създадена организация, като регистрите са публикувани на интернет страницата ѝ, с което е осигурена тяхната публичност.

2. Застраховане на имоти - общинска собственост

2.1. За одитирания период по бюджета на Общината са отчетени разходи за застраховки, като за 2023 г. са в размер на 33 956 лв., а за 2024 г. са 47 601 лв.

От кмета са сключени два договора със ЗЕАД "Б. В. И. Г.", с предмет предоставяне на услуги по застраховане на активите на Община Камено и Второстепенните разпоредители с бюджет, с която са застраховани недвижими имоти.[47] В полиците[48] е посочено, че имотите се застраховат срещу „природни бедствия“ и „земетресение“. За 2023 г. са застраховани 68 сгради, а за 2024 г. са 77, с което са спазени изисквания на чл. 9, ал. 1 от ЗОС.

При спазване на изискванията на чл. 9, ал. 4 от ЗОС, от Второстепенните разпоредители с бюджет към Община Камено са възстановени разходите, които общината

[44] Одитно доказателство № 18 (18-Две длъжностни характеристики на гл. специалисти в дирекция ОСПО

[45] https://www.kameno.bg/bg/submenu/normativni-dokumenti-administrativni-aktove-79

[46] Одитно доказателство № 33 (33-Справка за използваните програмни продукти при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост – изх. № 34-00-42 от 02.10.2025 г и Договори от 01.01.2022 г., 02.01.2024 г., 11.12.2017 г. и анекс от 19.10.2023 г. за абонаментно поддържане на програмни продукти)

[47] Одитни доказателства №№ 34 и 35 (34-Справка за застраховане на застроените имоти – общинска собственост в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-31 от 05.08.2025 г. и 35- Договори с приложения и застрахователни полици за 2023 г. и 2024 г. за застроените имоти – общинска собственост)

[48] застрахователна полица № 1001022021000045 на ДЗИ-ОЗ ЕАД до 16.03.2023г.; застрахователна полица № 2200230100R000035 на ЗЕАД "Б. В. И. Г." с начало 17.03.2023 г. и край 16.03.2024 г.; застрахователна полица „Имущество“ № 2200240100R000027 на ЗЕАД “Б. В. И. Г.“с начало 17.03.2024 г.

е направила за застраховане на недвижимите им имоти, посочени в баланса на съответния разпоредител.[49]

2.2. При проверката е установено, че за 2023 г. и 2024 г. не са застраховани три застроени имота-публична общинска собственост[50], което е в несъответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС.[51]

С решения на ОбС[52] е прието да не се застраховат застроените имоти – частна общинска собственост до края на мандата на Общинския съвет. При проверката е установено, че за 2023 г. и 2024 г. е допуснато застраховане на един застроен имот – частна общинска собственост.[53]

2.3. През одитирания период от бюджета на Общината са платени застрахователните вноски за:

а) Имоти, които са отдадени под наем преди одитирания период, както и за отдадените имоти през 2023 г. - 48 бр. и 2024 г. - 49 бр.;

б) Предоставени общински имоти по договори за учредяване на безвъзмездно право на управление/ползване, сключени преди одитирания период, както и по сключени през 2023 г. - 12 договори и 2024 г. - 11 договори.

За платените застрахователни вноски от Общината не са изпратени уведомителни писма до ползвателите на общински имоти, вследствие на това направените разходи не са възстановени по бюджета, с което не са спазени изискванията на чл. 9, ал. 4 от ЗОС.[54]

Причина за установеното несъответствие е, че в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем/право на управление/ползване, не е включена клауза за застраховане на недвижимия имот или възстановяване на разходите на Общината, които е направила за застраховане.

От Общината е създадена организация за застраховане на застроените имоти - публична общинска собственост срещу рискове „природни бедствия“ и „земетресение“, с което са спазени нормативните изисквания.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг при определянето на имотите, подлежащи на застраховане, е допуснато три сгради публична общинска собственост да не се застраховат, а сграда частна общинска собственост да се застрахова, без да е взето решение от ОбС.

Вследствие от неупражняването на ефективен контрол от страна на директора на дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“ е допуснато да не се регламентират клаузи за застраховане на имота или възстановяване на разходи за застраховка, направени от Общината в договорите за наем и в договорите за учредяване на безвъзмездно право на управление/ползване на недвижими имоти общинска собственост.

3. Отдаване под наем на имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг[55]

При проверката на 19 публични търга, от които 10 търга за отдаване под наем на нежилищни застроени имоти в урбанизирани територии[56], пет търга за отдаване под наем

[49] Одитно доказателство № 38 (38-Полици, платежни документи и др., свързани с възстановени на общината от второстепенни разпоредители разходи за застраховки 2023 г. – за 18 имота и 2024 г. – за 19 имота)
[50] Имоти с АПОС №№ 46 от 30.10.1997 г., 2 030 от 07.02.2020 г. и 3276 от 15.11.2022 г.
[51] Одитно доказателство № 36 (36- Констативен протокол от 27.10.2025 г. за проверка на застраховането)
[52] Решения по т. 4 от Протокол № 8 от 28.05.2020 г. и по т. 14 от Протокол № 6 от 28.03.2024 г. на общинския съвет
[53] Имот с АЧОС № 641 от 10.04.2012 г.
[54] Одитни доказателства №№ 34 и 36
[55] *застроени имоти в урбанизирани територии, земеделски земи, езера и язовири*
[56] Търгове по Заповеди №№ РД-09-259 от 21.04.2023 г., РД-09-398 от 26.06.2023г., РД-09-571 от 31.07.2023 г., РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., РД-09-352 от 23.05.2024 г., РД-09-361 от 06.06.2023 г, РД-09-465 от 02.07.2024 г, РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г.,

на земеделски земи[57], два търга за отдаване под наем на езера[58] [59] и два търга за отдаване под наем на язовири[60] е установено: [61]

3.1. Определените имоти за отдаване под наем са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и 2024 г., в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС**.**

За включените в програмите на две езера и два язовира- публична общинска собственост, от кмета са изпратени писма до министъра на земеделието, за съгласуване и даване на становище, във връзка с отдаването им под наем.[62] Действията са извършени в съответствие с § 4, ал. 1 от ПЗР от Закона за сдруженията за напояване. От министерството са изпратени съгласувателни писма.[63]

3.2. Деветнайсет публични търга за отдаване под наем на недвижими имоти-общинска собственост са обявени със заповеди на кмета на общината, след влязло в сила решение на общинския съвет. В решенията на ОбС е определен срок за отдаване под наем до 10 години, в съответствие с чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС и чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ.

3.3. Началните тръжни цени са определените от общинския съвет, в съответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС, чл. 21 и чл. 46 от НРПУРОИ.

3.4. Заповедите за обявяване на търговете съдържат - описание на имота, вида на търга, начална цена, начин на плащане, дата място и часа за провеждане на търга, крайния срок за приемане на заявленията за участие, размера на депозита, стъпка за наддаване, оглед на обекта и други условия. Със заповедите са утвърдени и тръжните документации. Извършените действия са в съответствие с чл. 76 от НРПУРОИ.

3.5. В утвърдените тръжни документации са приложени решенията на ОбС и заповедите на кмета за обявяване на търговете, образци на декларации, документ „Регламент“ (в който са пояснени изискванията към участниците, условията и реда за провеждането на търга), проект на договор и др.

а) В документ „Регламент“:[64]

а.а) Посочени са текстове[65], свързани с продажба/ограничено вещно право, които са неотносими към обявените търгове за отдаване под наем.

а.б) Определен е срок за връщане на депозитите на недопуснатите до участие в търга заявители и неспечелилите участници, който е различен от определеният в чл. 89, ал. 1 от

---

[57] Търгове по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-484 от 10.07.2024 г., РД-09-354 от 02.06.2023 г. и РД-09-734 от 21.09.2023 г. на кмета

[58] Търгове по Заповеди №№ РД-09-360 от 06.06.2023г. и РД-09-187 от 27.03.2024 г. на кмета

[59] съгласно § 1, т. 4 на Допълнителните разпоредби на Закона за водите – езеро е естествено водно тяло

[60] Търгове по Заповеди №№ РД-09-349 от 30.05.2023 г. и РД-09-254 от 22.04.2024 г. на кмета

[61] Одитни доказателства №№ 13, 39 и 40 (39-Справка за отдадените под наем нежилищни имоти – общинска собственост след проведен публичен търг за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – рег. № 34-00-24 от 30.07.2025 г. и 40-19 бр. досиета на търгове за отдаване под наем, от тях - на 10 търга за наем на нежилищни застроени имоти по Заповеди №№ РД-09-259 от 21.04.2023 г., РД-09-398 от 26.06.2023г., РД-09-571 от 31.07.2023 г., РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., РД-09-352 от 23.05.2024 г., РД-09-361 от 06.06.2023 г, РД-09-465 от 02.07.2024 г, РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г. пет търга за наем на земеделски земи по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-484 от 10.07.2024 г., РД-09-354 от 02.06.2023 г. и РД-09-734 от 21.09.2023 г. на кмета, два търга за наем на езера по Заповеди №№ РД-09-360 от 06.06.2023 г. и РД-09-187 от 27.03.2024 г. на кмета и два търга за наем на язовири по Заповеди №№ РД-09-349 от 30.05.2023 г. и РД-09-254 от 22.04.2024 г. на кмета, регистри за плащания и за депозити и гаранции)

[62] Одитно доказателство № 40

[63] Одитно доказателство № 40

[64] Одитни доказателства №№ 40, 41 и 42 (40-Досиета на 19 бр. търгове за отдаване под наем, 41-Констативен протокол от 16.10.2025 г. за проверка на търговете за наем на сгради и помещения, 42-Констативен протокол за проверка на търговете за наем на земеделски земи, езера и язовири)

[65] в т. 17 на регламента на един търг за наем на ниви (търг по Заповед № РД-09-354 от 02.06.2023), в т. 17 и т. 20 на регламента на два търга за наем на нежилищни имоти (търгове по Заповеди №№ РД-09-398 от 26.06.2023 г. и РД-09-571 от 31.07.2023 г.) и в т. 23 и т. 28 на регламента на 14 търга за наем на нежилищни имоти, ниви, езера и язовири (търгове за наем на нежилищни имоти по Заповеди №№ РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-465 от 02.07.2024 г., РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., № РД-09-352 от 23.05.2024 г., търгове за наем на ниви, езера и язовири по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-480 от 10.07.2024 г. РД-09-734 от 21.09.2023 г.; РД-09-360 от 06.06.2023г., РД-09-187 от 27.03.2024 г., РД-09-349 от 30.05.2023 г., РД-09-254 от 22.04.2024 г.)

НРПУРОИ. Посочен е седем дневен срок, вместо един месец от влизане в сила на заповедта за определяне на лицето, спечелило търга.[66]

а.в) С цел недопускане отдаването на имоти на некоректни наематели, в т. 2 от регламента на всички търгове са добавени допълнителни изисквания[67] за недопускане до участие, извън регламентираните в чл. 78, ал. 2 и 3 от НРПУРОИ[68].

а.г) С цел недопускане на кандидати, които отказват да наддават или да потвърдят началната тръжна цена, са добавени допълнителни изисквания[69] за задържане на внесеният депозит за участие, извън регламентираните в чл. 89 от НРПУРОИ[70].

а.д) Посочено е, че имуществото предмет на сделката се предава с изготвяне на приемо-предавателен протокол, който е неразделна част от договора. Към проекта на договор не е приложен образец на приемо-предавателен протокол.

б) В проекта на договора е поставена клауза, че при сключването на договора наемателя внася едномесечна наемна вноска, която служи като гаранция. Не е предвиден срок за връщане на гаранцията. [71]

3.6. Търговете са оповестени в местен вестник и на интернет страницата на Общината, в съответствие с определения ред и срокове по чл. 77 от НРПУРОИ.

3.7. Съставът и числеността на комисиите по провеждане на търговете са определени със заповеди на кмета, като в тях е включен правоспособен юрист и са посочени двама резервни членове, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 74 от НРПУРОИ.

3.8. Действията на комисията по провеждане на публичните търгове и обявяването на участника, спечелил търга, са отразени в протоколи, подписани от членовете на комисията, в съответствие с чл. 78, ал. 1 от НРПУРОИ.

а) В протоколите не е посочена информация дали кандидат участващ в търга, е бил обявен за спечелил предишен търг за същия обект, но не е сключил договор.

---

[66] в т.21 на регламента на един търг за наем на земеделски земи (търг по Заповед № РД-09-354 от 02.06.2023 г.) в т.22 на регламента на два търга за наем на нежилищни имоти (търгове по Заповеди №№ РД-09-398 от 26.06.2023г. и РД-09-571 от 31.07.2023 г.) и т. 33 на регламента на 12 търга (шест търга за наем на нежилищни имоти по Заповеди №№ РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-465 от 02.07.2024 г., РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г. и РД-09-352 от 23.05.2024 г. и шест търга за наем на земеделски земи, езера и язовири по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-480 от 10.07.2024 г. РД-09-734 от 21.09.2023 г., РД-09-360 от 06.06.2023 г., РД-09-187 от 27.03.2024 г., РД-09-349 от 30.05.2023 г., РД-09-254 от 22.04.2024 г.)

[67] Не се допуска до участие в публичен търг кандидат ако се установи: 1.Кандидат или свързано с него лице имат непогасени публични и/или частни общински вземания за данъци, такси и др., включително и неизплатени задължения по договори с общината, както и такива по чл. 87, ал. 6 от ЗДОПК. За удостоверяване на фактите кандидатите попълват декларация по образец, неразделна част от тръжната документация; 2. Кандидат или свързано с него лице е бил наемател на общински имот и договорът му е бил прекратен предсрочно, по негова вина през последните 5 години; 3.Не се допускат до участие в търга пълномощници, представляващи едновременно няколко участника в търга.

[68] трето, четвърто (5 г. вместо 1 година) и пето условие (търгове за наем на нежилищни имоти по Заповеди № РД-09-398 от 26.06.2023г., РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-465 от 02.07.2024 г., РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., № РД-09-352 от 23.05.2024 г., РД-09-571 от 31.07.2023 г. и търгове за наем на земеделски земи, езера и язовири - търгове по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-480 от 10.07.2024 г. РД-09-354 от 09-354 от 02.06.2023 г., РД-09-734 от 21.09.2023 г., РД-09-360 от 06.06.2023 г., РД-09-187 от 27.03.2024 г., РД-09-349 от 30.05.2023 г., РД-09-254 от 22.04.2024 г), пето условие при търг за наем на нежилищни имоти по Заповед № РД-09-361 от 06.06.2023 г. и четвърто условие при търг за наем на нежилищни имоти по Заповед № РД-09-259 от 21.04.2023 г.

[69] В случай, че участниците в търга, след изрична покана от председателя, се откажат от участие в наддаването, внесените от тях депозити не се връщат.

В случай, че в резултат на декласиране на участник/недопускане на заявител до участие в търга, остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил, след потвърждаване на началната тръжна цена. В случай, че кандидатът откаже да я потвърди, внесеният депозит се задържа и не му се възстановява, а търгът се обявява за непроведен.

[70] т. 18, изр. 1, т. 19 и т. 20 от регламента на шест търга на наем на нежилищни имоти по Заповеди №№ РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-465 от 02.07.2024 г., РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., РД-09-352 от 23.05.2024 г и осем търга за наем на земеделски земи, езера и язовири по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-480 от 10.07.2024 г. РД-09-734 от 21.09.2023 г., РД-09-360 от 06.06.2023 г., РД-09-187 от 27.03.2024 г., РД-09-349 от 30.05.2023 г., РД-09-254 от 22.04.2024 г.

[71] Одитни доказателства №№ 40, 41 и 42

Не са вписани данни, кандидатът или свързано с него лице, дали са били наематели на общински имоти и имат ли предсрочно прекратени договори по тяхна вина, през последната година преди провеждането на търга.[72]

Не са спазени изискванията на чл. 78, ал. 2, т. 2 и т. 3 от НРПУРОИ.

б) При 18 търга, протоколите от работата на комисията са утвърдени с подпис на кмета, без да е поставена дата[73].

При три търга, заповедта на кмета с която се определя кандидата спечелил търга, е издадена след седемдневният срок от получаването на протокола, с което не е спазен чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ.

3.9. При шест[74] от проверените търгове е установено, че не са подадени заявления за участие за част от обявените имоти.[75]

От кмета на Общината не са издадени заповеди за прекратяване на търговете за тези имоти, с което не е спазен чл. 79, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от НРПУРОИ.

3.10. Заповедите на кмета за определяне на участника, спечелил търга, са съобщени на заинтересованите лица при спазване на изискванията чл. 86, ал. 3 от НРПУРОИ.[76]

При три[77] търга, с повече от един участник, не е извършено съобщаване на заповедите[78] за определяне на спечелилия търга, на класираните на второ и следващо място участници, с което не е спазен чл. 61, ал. 1 от АПК.

При 12 търга в заповедите за определяне на спечелилия търга участник не е посочено изискване за плащане на първата наемна вноска преди сключване на договора, което е в несъответствие с чл. 88, ал. 2 от НРПУРОИ.[79]

3.11.Всички договори за наем са сключени след плащане на първата наемна вноска и със срокове до 10 години, спазени са чл. 88, ал. 2 от НРПУРОИ и чл. 14, ал. 3 от ЗОС.

3.12. В два случая е допуснато внесени депозити за участие в търг да не се възстановят в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за определяне на лицето, спечелило търга, с което не е спазен чл. 89 от НРПУРОИ.

По време на проверката от Общината са предприети действия и внесените депозити са възстановени.[80]

От Общината е създадена организация за провеждането на търговете за отдаване под наем на имоти-общинска собственост, в съответствие с изискванията на ЗОС и регламентирания ред в НРПУРОИ.

Отдадените общински имоти са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г., които са приети от Общинския съвет.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг, е допуснато в тръжната документация да се посочат изисквания, които са свързани с разпореждане с имоти общинска собственост, а не с управлението им.

Определен е по-малък срок за връщане на депозит за участие, а в проекта на договор не е предвиден срок за връщане на гаранцията за изпълнението му.

---

[72] Одитни доказателства №№ 40, 41 и 42

[73] Търг по Заповед № РД-09-349 от 30.05.23 г.

[74] Търгове по Заповеди №№ РД-09-484 от 10.07.2024 г., РД-09-465 от 02.07.24 г., РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.24 г., РД-09-354 от 02.06.2023 г. и РД-09-734 от 21.09.2023 г. на кмета

[75] Одитни доказателства №№ 40, 41 и 42

[76] Търгове за наем на нежилищни имоти по Заповеди № РД-09-398 от 26.06.2023г., РД-09-361 от 06.06.2023 г., РД-09-465 от 02.07.2024 г.-2 заповеди за определяне на спечелил, РД-09-394 от 10.06.2024 г., РД-09-352 от 23.05.2024 г. търгове за земеделски земи по заповеди № РД-09-354 от 02.06.2023 г., РД-09-734 от 21.09.2023 г., търг за наем на езеро по Заповед № РД-09-360 от 06.06.2023 г., РД-09-187 от 27.03.2024 г. и търг за наем на язовир по Заповед № РД-09-349 от 30.05.2023 г.

[77] Търгове за наем на земи по Заповеди №№ РД-09-354 от 02.06.2023 г. и РД-09-734 от 21.09.2023 г., търг за наем на язовир по Заповед № РД-09-254 от 22.04.2024 г.

[78] Заповеди №№ РД-09-430 от 07.07.2023 г., РД-09-885 от 24.10.2023 г. и РД-09-336 от 21.05.2024 г.

[79] Одитни доказателства №№ 40, 41 и 42

[80] Одитно доказателство № 43

Извършените действия, свързани с оповестяването и откриването на тръжните процедури, са в съответствие с нормативните изисквания.

Установени са пропуски в работата на тръжната комисия, като в протоколите не е посочено дали участникът е бил коректен наемател на общински имот и има ли отказ от сключване на договор при участие в предишен търг.

Поради неупражняването на ефективен контрол, е допуснато неиздаване на заповеди от кмета за частично прекратяване на търгове за имоти, по които няма подадени заявления за участие. При част от заповедите за определяне на спечелилия търга участник, не е посочено изискване за плащане на първата наемна вноска преди сключване на договора. Независимо от установените пропуски, договорите за наем са сключени след плащане на първата наемна вноска и са в законовоопределения срок до 10 години, в съответствие с изискванията на ЗОС.

4. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг

През одитирания период са сключени четири договора[81] за отдаване под наем на части от нежилищни имоти (помещения) без провеждане на публичен търг или конкурс - три помещения за пощенски услуги[82] и едно помещение[83] за нуждите на политическа партия[84].

При одита е установено[85]:

а) Имотите са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти–общинска собственост през 2023 г. и 2024 г., в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС.

б) С решения на ОбС са определени наемните цени и сроковете на отдаване, в съответствие с чл. 14, ал. 3, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС.

в) Въз основа на решенията на ОбС, от кмета са сключени четири договори за наем със срок до 10 години, в съответствие чл. 14, ал. 3 от ЗОС.

Поради липса на свободни имоти частна общинска собственост, от кмета са сключени три договора[86] за наем на части от имоти публична общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс. По договорите са отдадени помещения за извършване на пощенски услуги и за нуждите на политическа партия, както следва:[87]

в.а) С Договори за наем от 02.05.20023 г. и от 18.07.2024 г. с „Б. п.“ ЕАД, Общината е предоставила на пощенски оператор по чл. 24 от ЗПУ за извършване на пощенски *услуги без търг или конкурс,* съответно, помещение с площ 24 кв.м., находящо се в Здравна служба, с. Константиново и помещение с площ 18,50 кв.м. в сградата на кметството в с. Тръстиково.

в.б) С Договор за наем от 15.06.2023 г. с Политическа партия „В.“, Общината е предоставила възмездно за нуждите на общинското ръководство на партията две помещения с обща площ 35 кв.м., находящи се в сградата на читалището на гр. Камено.

Имотите, предмет на описаните три договора за наем, са публична общинска собственост и за тях не е приложим специалният ред по чл. 30 от Закон за пощенските услуги и чл. 31, ал. 3 от Закона за политическите партии, във връзка с чл. 14, ал. 4 от ЗОС.

---

[81] (2023 г. – три бр. и 2024 г. – един бр.)

[82] Договор от 02.05.2023 г. с „Б. п.“ ЕАД, с. Константиново (помещение ПОС), Договор от. 02.05.2023 г. с „Б. п.“ ЕАД, с. Вратица (помещение ЧОС) и Договор от 18.07.2024 г. с „Б. п.“ ЕАД, с. Тръстиково (помещение ПОС)

[83] Договор 15.06.2023 г. с политическа партия (помещение ПОС, гр. Камено)

[84] Одитно доказателство № 44 (44-Справка за отдадените под наем имоти – общинска собственост без търг/конкурс за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-23 от 30.07.2025 г.)

[85] Одитни доказателства №№ 13 и 45 (45-Четири досиета за отдаване под наем без търг/конкурс на помещения по договори от 02.05.2023 г. за с. Вратица, от 02.05.2023 г. за с. Константиново, от 15.06.2023 г. за гр. Камено, от 18.07.2024 г. за с. Тръстиково и регистри за плащания)

[86] Договор от 02.05.2023 г. с „Б. п.“ ЕАД, помещение ПОС с площ 24 кв.м. в Здравна служба, с. Константиново, Договор от 18.07.2024 г. с „Б. п.“ ЕАД, с. Тръстиково помещение ПОС с площ 18,50 кв.м. в сградата на кметството в с. Тръстиково и Договор 15.06.2023 г. с политическа партия (помещение ПОС в гр. Камено)

[87] Одитни доказателства №№ 45 и 46 (46-Констативен протокол от 16.10.2025 г. относно отдаването под наем на помещения без провеждане на публичен търг/конкурс)

Налице е нормативно регламентирано задължение по чл. 14, ал. 7, във връзка с ал. 2 от ЗОС за общината, при отдаването им под наем да се проведат процедури на публичен търг или публично оповестен конкурс.

г) В договорите за наем е включена клауза за заплащане на всички разходи, свързани с експлоатацията на имотите от страна на наемателите.

д) При подписване на договорите, от наемателите е внесена по една месечна вноска, като гаранция за изпълнение, съгласно договорените клаузи.

Отдадените през одитирания период, части от недвижими имоти- общинска собственост без проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти. От Общинския съвет са взети решения за тяхното отдаване, което е в съответствие със ЗОС.

Неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност от отговорните длъжностни лица, е причина без да се провежда публичен търг или публично оповестен конкурс, да се ползват под наем три имота-публична общинска собственост, което е в несъответствие със Закона за общинската собственост.

5. Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг

5.1. Отдаване под наем на пасища, мери и ливади

През одитирания период са сключени 118 договора за отдаване под наем на пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1 – 12 от ЗСПЗЗ без провеждане на търг, от които през 2023 г. – 71 договора и през 2024 г. – 47 договора[88]. Проверени са 12 договора[89] [90] [91].

5.1.1. При проверката е установено:

а) С четири решения на Общинския съвет – Камено[92] са определени пасищата, мерите и ливадите по общо и индивидуално ползване за стопанските 2023/2024 г. и 2024/2025 г., в съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ.[93]

Списъците на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване за двете стопански години са одобрени от ОбС и са публикувани на интернет страницата на Общината при спазване на срока, съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ.[94]

б) Със заповеди[95] на кмета са назначени комисии, съответно за 2023 г. и 2024 г., в които е определена необходимата площ за всеки кандидат, съгласно чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ.[96] В състава на всяка комисия са включени редовни членове, кметове на кметства, в т.ч. правоспособен юрист и резервни членове, съгласно чл. 100 от ППЗСПЗЗ.[97]

в) От желаещите да сключат договори за наем на мери, пасища и ливади са подадени заявления, които са регистрирани в деловодството на Общината, за необходимата им площ в срок до 10 март на съответната година. Към заявленията са приложени: опис на видовете и броя пасищни селскостопански животни, отглеждани в животновъдния обект; опис на

[88] Одитно доказателство № 44

[89] Договори №№ 2734 от 23.06.2023 г. със ЗП Г. С. К., 2735 от 30.06.2023 г. със ЗП М. Т. С., 2767 от 09.08.2023 г. с „Н. 70“ ООД, 2773 от 30.06.2023 г. със ЗП К. Г. С., 2771 от 30.06.2023 г. със ЗП К. Г. С., 745 от 30.06.2023 г. със ЗП И. А. П.

[90] Договори от 12.06.2024г. със ЗП Г. С. А.; от 12.06.2024г. със ЗП Т. И. Н., от 12.06.2024г. със ЗП Т. И. Н., от 10.06.2024 г. със ЗП Д. Т. Д., от 06.06.2024г. със ЗП П. А. Я. и Споразумителен протокол от 30.05.2024 г.

[91] (2023 г. – 6 бр. договори, 2024 г. – 6 бр. договори)

[92] Решения по т. 24 от Протокол № 39 от 23.02.2023г. и по т. 20 от Протокол № 40 от 30.03.2023г. за стопанската 2023/2024 г. и Решения по т. 13 от Протокол № 5 от 29.02.2024г. и по т. 16 от Протокол № 6 от 28.03.2024г. на общинския съвет за стопанската 2024/2025 г.

[93] Одитно доказателство № 47 (47-Решения на ОбС Камено: по т. 24 от Протокол № 39 от 23.02.2023 г. и по т. 20 от Протокол № 40 от 30.03.2023 г. за стопанската 2023/2024г.; по т. 13 от Протокол № 5 от 29.02.2024 г. и по т. 16 от Протокол № 6 от 28.03.2024 г. за стопанската 2024/2025 г.)

[94] https://www.kameno.bg/bg/page/suobshteniya-delete-me-333; https://www.kameno.bg/bg/municipal-property/suobshteniya-obshtinska-sobstvenost-arhiv-172?cat=30

[95] Заповеди №№ РД-09-188 от 27.03.2023 г. и РД-09-211 от 10.04.2024 г.

[96] действащ до 12.04.2024 г., изм. и доп. с ДВ, бр. 33 от 12.04.2024 г.

[97] чл. 100 от ППЗСПЗЗ е отменен с ДВ, бр. 58 от 09.07.2024 г.

собствените и ползвани пасища, мери или ливади; справка за животни в обект по категории от интегрираната система на БАБХ[98]. Спазени са изискванията на чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ.

д) За окончателното разпределение на пасища, мери и ливади от комисията са съставени протоколи за всички землища поотделно, при спазване на законовоопределения срок – до 1 май, в съответствие с чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ.

Протоколите за разпределението на имотите са обявени в Общината, изпратени са в кметствата и са публикувани[99] на интернет страницата на Общината. От кмета са сключени 11 договора за наем на пасища, мери и ливади, със срок 7 стопански години.[100]

е) В изпълнение на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите е уговорена клауза, с която е предвидено увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.[101]

ж) Въз основа на протоколите на комисиите, от кмета са сключени договори за наем на пасища, мери и ливади, в които е определена цена по пазарен механизъм и е посочен минимален срок от 5 календарни години, който започва да тече от следващата календарна година, съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ.[102]

При проверката е установено, че от един собственик на животновъден обект е отказано подписване на договор, който е за индивидуално ползване на четири имота[103] с обща площ 116.097 дка в с. Трояново. На същото лице със Споразумителен протокол от 30.05.2024 г. е дадена за ползване земеделска земя – ПИ 73211.105.26, която е определена за общо ползване (съгласно Решение по т. 13 от Протокол № 5 от 29.02.2024 г. на ОбС). Споразумителният протокол между кмета и животновъда е със срок една календарна година. Извършените действия са в несъответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ.[104]

5.2. Предоставяне за ползване на земеделски земи

През одитирания период са сключени[105] 48 договора за ползване на земеделски земи по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ, без провеждане на търг/конкурс, от които през 2023 г. – 24 бр. и през 2024 г. – 24 бр.

При проверката на 10 договора [106] [107] [108] (2023 г. – 5 бр. и 2024 г. – 5 бр. е установено[109]:

а) Въз основа на заповеди на кмета са сключени договорите за ползване на земи от общинския поземлен фонд на Община Камено, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях няма сключени договори за наем или за аренда.

Земеделските земи, предмет на договорите, попадат в масив на един и същи ползвател, в съответствие с чл. 37в, ал, 10 от ЗСПЗЗ.

---

[98] Одитно доказателство № 49 (49-Досиета на договори за отдаване без търг/конкурс на пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1-12 от ЗСПЗЗ - 11 бр. договори №№ 2734 от 23.06.2023 г., 2735 от 30.06.2023 г., 2767 от 09.08.2023 г., 2773 от 30.06.2023 г., 2771 от 30.06.2023 г., 2745 от 30.06.2023 г., 2745 от 30.06.2023 г., 2941 от 12.06.2024 г., 2938 от 12.06.2024 г., 2939 от 12.06.2024 г., 2927 от 10.06.2024 г., 2893 от 06.06.2024 г. и Споразумителен протокол от 30.05.2024 г.)

[99] https://www.kameno.bg/bg/page/suobshteniya-delete-me-333; https://www.kameno.bg/bg/municipal-property/suobshteniya-obshtinska-sobstvenost-arhiv-172?cat=30

[100] Одитно доказателство № 49

[101] Одитно доказателство № 49

[102] действащ до 12.04.2024 г., изм. и допъл. с ДВ, бр. 33 от 12.04.2024 г.

[103] Поземлени имоти: №№ 73211.33.38; 73211.97.32; 73211.92.46; 73211.25.24 в землището на с. Трояново

[104] действащ до 12.04.2024 г., изм. и допъл. с ДВ, бр. 33 от 12.04.2024 г.

[105] Одитно доказателство № 44

[106] Договори от 03.11.2023 г. със „А. Л. Г. 4“ ООД, от 03.11.2023 г. с ЕТ „Ж. Д.“; от 01.11.2023 г. със „З.“ ЕАД; от 03.11.2023 г. с Я. П., от 03.11.2023 г. със ЗКПУ „О.“

[107] Договори от 04.12.2024 г. със „А. Л. Г. 4“ ООД, от 02.01.2024 г. с Д. Й., от 13.12.2024 г. с ЕТ „Ж. Д.“, от 27.11.2024 г. със ЗКПУ „О.“, от 25.11.2024 г. със „З.“ ЕАД

[108] 2023 г. – 5 бр. и 2024 г. – 5 бр.

[109] Одитно доказателство № 52 (52-Досиета на договори за отдаване без търг/конкурс на земеделски земи по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ – 10 бр. договори, в т.ч. договори: от 03.11.2023 г. с „А. Л. Г. 4“ ООД, от 03.11.2023 г. с ЕТ „Ж. Д.“, от 01.11.2023 г. със „З.“ ЕАД, от 03.11.2023 г. с Я. П., от 03.11.2023 г. със ЗКПУ „О.“; от 04.12.2024 г. със „А. Л. Г. 4“ ООД, от 02.01.2024 г. с Д. Й., от 13.12.2024 г. с ЕТ „Ж. Д.“, от 27.11.2024 г. със ЗКПУ „О.“, от 25.11.2024 г. със„З.“ ЕАД)

За имотите в землищата на Общината, от главния секретар на ОД „Земеделие“ - Бургас са издадени заповеди, с които са одобрени сключените доброволни разпределения на масивите за ползване на земеделските земи за стопанските години 2023/2024 г. и 2024/2025 г.

б) Договорите са сключени при заплащане на наемната цена, определена на база размера на средното годишно рентно плащане за землището в Общината и съответната заповед Директора на ОД „Земеделие“ Бургас, в съответствие с чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

Процесът по предоставяне за ползване на земеделски земи от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг, е извършен при спазване на ЗСПЗЗ и правилника за прилагането му.

Отдадените под наем без провеждане на търг пасища, мери и ливади са включени в списъци, които са одобрени от ОбС, в съответствие с ЗСПЗЗ.

От Общината е създадена организация, осигуряваща спазване на нормативните изисквания, за издаване на заповеди от кмета, за назначаване на комисии и разглеждане на постъпилите заявления за ползване на пасища, мери и ливади, в определените срокове.

При спазване на ЗСПЗЗ са изготвени протоколи с разпределението на имотите по отделни землища и са сключени договори със срок от 7 стопански години.

Поради неупражняването на ефективен контрол, е допуснато отдаване на имот, определен за общо ползване, да се предостави за индивидуално ползване на животновъд, като е сключен споразумителен протокол за една календарна година, което е в несъответствие със ЗСПЗЗ.

За ползването на земи, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви, са сключени договори за срок от една година. В договорите е определена наемната цена, на база размера на средното годишно рентно плащане за землището, което е в съответствие със законовите изисквания.

6. Изпълнение на договорите за наем на имоти – общинска собственост

При одита е извършена проверка на изпълнението на 53 договора, сключени след проведени процедури за отдаване под наем с търг и без търг, като от тях 18 договора[110] за наем на нежилищни застроени имоти (сгради/части от сгради) и 35 договора[111] (за наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд, езера и язовири).

При проверката е установено: [112] [113]

а) В сключените договорите за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост не са предвидени клаузи за предаване-приемане на недвижимият имот (сгради/помещения). Приемо-предавателен протокол е съставен само при един договор.[114]

В договорите не са включени клаузи за плащане на такса битови отпадъци, както и за възстановяване на извършените разходи от Общината. Не са изпращани съобщения от Общината до наемателите, в които да е посочен размерът за възстановяване за такса битови отпадъци.

За одитирания период от наемателите са платени режийните разноски - разходи за електроенергия, вода и газ, директно на доставчиците на тези услуги или чрез Общината.

б) От наемателите по договорите за наем на язовири са представени в Общината, сключените от тях договори с оператори, отговорни за - осъществяване на технически контрол, изготвянето на индивидуални оценки за техническото състояние на язовирните стени, подготвянето на предложения за ремонт и реконструкция и др., в изпълнение на чл. 138, ал. 4, т. 7-9 от Закона за водите и чл. 4 от Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на

[110] договора (2023 г. – 7 бр. и 2024 г. – 11 бр.)
[111] договора (2023 г. – 16 бр. и 2024 г. – 19 бр.) за наем на земеделски земи, пасища, мери и ливади, езера и язовир
[112] Одитни доказателства №№ 40, 45, 49, 52, 53, 54 и 55 (53-Писмо вх. № 34-00-40 от 30.09.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-40 от 14.10.2025 г.)
[113] Одитни доказателства №№ 41, 42 и 46
[114] По Договор № 2951/ 05.06.24г. - язовир, с. Трояново (търг по Заповед № РД-09-254 от 22.04.2024 г.)

съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние (Наредба за язовирните сетни).

При спазване на чл. 138а, ал. 1 от Закона за водите и чл. 57, ал. 3 от Наредба за язовирните стени, от наемателите на язовири са изготвени аварийни планове за действия при екстремни и аварийни условия. Плановете са съгласувани от кмета на Общината.

Със заповеди на кмета са назначени комисии за извършване на периодични прегледи и оценки на състоянието на язовирните стени и съоръженията към тях. От комисиите са съставени протоколи с резултати от проверките. Спазени са изискванията на чл. 26 от Наредба за язовирните стени.

в) При договорите за отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд – пасища, мери и ливади, земеделски земи[115], годишната наемна цена е актуализирана, съобразно инфлационния индекс, отчетен от НСИ с годишния инфлационен индекс на потребителските цени.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг при сключването на договори за наем на недвижими имоти общинска собственост, е допуснато в тях да не се заложат клаузи за приемане-предаване на имотите и изготвянето на протоколи, с което не са създадени условия за тяхното опазване.

Нерегламентирането на условия в договорите за плащане на такса битови отпадъци е причина от наемателите да не плащат или невъзстановяват направени разходи от Общината.

От наемателите на язовири са изпълнени нормативните изисквания за осигуряване на надзор за състоянието на язовирните стени и предприемане на съответните действия при установяване на отклонения. Изготвени са аварийни планове за действия при екстремни и аварийни условия, които са съгласувани с кмета. От Общината е създадена организация, като от кмета са назначени комисии за извършване на периодичен контрол и оценка на актуалното състояние на язовирните стени и съоръженията към тях. Извършените действия от общинската администрация през одитирания период са в съответствие с изискванията на Закона за водите и Наредбата за язовирните стени.

7. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

7.1.За одитирания период, в програмите за управление и разпореждане с общинска собственост са заложени приходи от наеми на земя, съответно за 2023 г. в размер на 700 000 лв., а за 2024 г. - 850 000 лв.

По бюджета на Общината за 2023 г. са планирани средства в размер на 820 000 лв. от наем на земя и 28 000 лв. от наем на имущество. За 2024 г. планираните по бюджета приходи от наем на земя възлизат на 870 000 лв., а от наем на имущество - 30 000 лв.

Отчетените към 31.12.2023 г. приходи от наем на земя са в размер на 789 724 лв., а от наем на имущество са – 34 477 лв.

Формираните приходи към 31.12.2024 г. от наем на земя възлизат на 767 560 лв., а от наем на имущество са 38 639 лв. [116][117]

7.2. През одитирания период просрочените вземания от наем на недвижими имоти и аренда на земя, са съответно към 31.12.2023 г. в размер на 201 346,46 лв. по 208 договора, а към 31.12.2024 г. възлизат на 218 141,32 лв. по 228 договора.

Извършена е проверка на предприетите действия за събиране на просрочени вземания по 16 договора[118], които са сключени за наем на недвижими имоти и аренда на

[115] Одитни доказателства №№ 40, 45, 49, 52 и 53 (53-Писмо вх. № 34-00-40 от 30.09.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-40 от 14.10.2025 г.)

[116] Одитни доказателства №№ 10 и 57 (57-Писмо вх. № 34-00-57 от 27.10.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-57 от 28.10.2025 г.)

[117] Одитни доказателства №№ 13 и 56 (56-Решения на общинския съвет за приемане на начален план, промени и отчет на бюджета на общината за 2023 г. и 2024 г. и докладни записки)

[118] 2023 г. – 10 бр. и 2024 г. – 10 бр.

земя. Просрочените вземания към 31.12.2023 г. по проверените договори са в общ размер 201 346,46 лв., а към 31.12.2024 г. – 125 678,33 лв.[119].

При проверката е установено[120]:

а) По време на одита (м.10.2025 г.) са платени доброволно от наемателите/арендаторите задължения в общ размер на 59 794,30 лв. (по девет договора).[121]

б) За събирането на просрочени вземания в общ размер на 11 818,52 лв. по три договора[122], има издадени заповеди[123] [124] от кмета за прекратяването им, поради неплатени задължения. Срокът за събиране на вземанията е изтекъл към 31.12.2020 г., изтекла е и тригодишната давност, определена в чл. 111, буква „в“ от ЗЗД.

От Общината са изпращани писма[125] до задължените лица, но не се е възползвала от възможността да събере вземанията си по съдебен ред.

в) През одитирания период е изтекла погасителната давност на неплатени задължения в размер на 2 621,37 лв. по един договор[126] за аренда на земя, който е прекратен със заповед[127] на кмета.

За събиране на задълженията от Общината са изпращани покани-предизвестия[128], в които е даден срок за заплащане на задълженията.

Последващи действия от общинската администрация не са предприети, като не се е възползвала от възможността да събере вземанията си по съдебен ред.

г) През одитирания период не са предприети действия за доброволно/принудително събиране на задължение в размер 5 79161 лв.[129], дължимо до 31.08.2024 г.

По време на одита (м. 10.2025 г.) от кмета е изпратено писмо[130] до наемателя за доброволно плащане на задължението.

д) При проверката на два договора[131] за наем на земеделска земя, сключени с един контрагент през 2023 г. е установено, че през 2025 г. от кмета е издадена заповед[132] за прекратяването им, поради неплащане на годишната наемна вноска в общ размер 80 302,55 лв. за стопанската 2024 г./2025 г., която е дължима до 31.08.2024 г.

От Общината са предприети действия, като е изпратено искане до Бургаския окръжен съд за издаване на изпълнителен лист. По време на одита от Бургаския окръжен съд е издадено разпореждане[133], с което е даден срок на наемателя да представи допълнително документи и доказателства.

---

[119] Одитно доказателство № 58 (58-Извлечения от ПП „Е-община“ за просрочените вземания на общината към 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. по договори за наем)

[120] Одитни доказателства №№ 59 и 60 (59-Констативен протокол от 27.10.2025 г. относно просрочените вземания и 60-Досиета на договори с предприети действия за събиране на просрочени взимания от наеми

[121] Договори №№ 886 от 12.09.2009 г., 1935 от 14.10.2013 г., 2584 от 28.06.2021 г., 2587 от 28.06.2021 г., 2596 от 28.06.2021 г., 2598 от 28.06.2021 г.., 1935 от 14.10.2013 г., 2598 от 28.06.2021 г., 2771 от 30.06.2023 г., 2773 от 30.06.2023 г. 2812 от 25.07.2023 г.

[122] Договор № 1046 от 22.02.2012 г. с Г. С. Г. за наем на паркинг на стойност -5 786,88 лв., Договор № 2044 от 21.09.2016 г. Л. А. за аренда на земя на стойност2437,97 лв., Договор № 2045 от 21.09.2016 г. с Л. А. за аренда на земя на стойност – 3 593,67 лв.

[123] Заповед № РД-09-375/06.06.2016 г. за прекратяване на Договор № 1046 от 22.02.2012 г. с Г. С. Г.

[124] Заповед № РД-09-816/04.12.2018 г. за прекратяване на Договор № 2044 от 21.09.2016 г. и Договор № 2045 от 21.09.2016 г. с Л. А.

[125] Писмо № 94-00-3338/24.10.2025 г на кмета и ОД № 60

[126] Договор № 2043 от 26.09.2016 г. с „А. Ф.“ за аренда в землището на с. Черни връх, покани за

[127] заповед № РД-09-562/19.05.2021 г. на кмета за прекратяване

[128] покана-известие от 23.04.2020 г. и имейл от 19.05.2021 г.

[129] Договор № 2370 от 31.08.2018 г. с ЕТ „С. Л.-93“ за наем на земеделска земя в землището на с. Русокастро

[130] ОД № 61 – документи за принудително събиране на вземанията на ЕТ „С. Л.-93“

[131] По Договор № 2664 от 29.03.2023 г. с ЕТ „С. Л.-93“ за наем на земеделска земя в землището на с. Желязово не е внесен наем общо 38 333,54 лв. за стопанската 2024/2025 г., дължим до 31.08.2024 г. По Договор № 2665 от 29.03.2023 г. с ЕТ „С. Л.-93“ за наем на земеделска земя в землището на с. Русокастро не е внесен наем общо 41 969,01 лв. за стопанската 2024/2025 г., дължим до 31.08.2024 г.

[132] заповед № РД-09-238/15.04.2025 г. на кмета

[133] Разпореждане с Рег. № 1490/16.10.2025 г.

От Общината са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми/аренда, като са изпратени покани-предизвестия до задължените лица за доброволно плащане.

От кмета са издадени заповеди за прекратяване на договори за наеми на нежилищни имоти и договори за аренда на земеделски земи, по които контрагентите имат неплатени задължения.

През одитирания период не е прилаган адекватен контрол, поради което общинската администрация не е прилагала действия да събере част от вземанията си по съдебен ред.

По време на одита от Общината са предприети действия и от контрагенти са изплатени просрочените задължения.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг (продажби на нежилищни имоти и земеделски земи)

За одитирания период от общинската администрация са проведени седем публични търга за продажба на имоти - частна общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС.

Проверени са всички договори, сключени в резултат на проведените търгове.[134]

При одита е установено:

1.1. Имотите, предмет на разпореждане, са частна общинска собственост и са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. и 2024 г., в съответствие с чл. 7, ал. 3 и чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.[135]

1.2. За разпореждането с имотите от ОбС са приети решения, в които е посочено че продажбата ще се извърши чрез провеждане на публичен търг и е определена началната тръжна цена, в съответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 70, ал. 4 от НРПУРОИ.[136]

1.3. Началните тръжни цени са определени на база пазарни оценки, изготвени от лицензиран оценител, които не са по-ниски от данъчните оценки на имотите, предмет на разпореждане. Изготвените експертни оценки са приети с решения на ОбС. Спазени са изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. [137]

1.4. За провеждането на търговете са издадени заповеди на кмета, които включват задължителното минимално съдържание: описание на имота; вида на търга; началната тръжна цена, която съответства на приетата на от ОбС; размера на депозита не по-малък от 10 на сто от началната тръжна цена и др. тръжни условия. Спазени са изискванията на чл. 76, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от НРПУРОИ. Със заповедта на кмета е утвърдена тръжната документация и условията за оглед на обекта, в съответствие с чл. 76, ал. 4 от НРПУРОИ. [138]

1.5. В утвърдените тръжни документации са приложени решенията на ОбС и заповедите на кмета за обявяване на търговете, образци на декларации, регламент за начина на провеждане, проект на договор и др.

---

[134] Одитно доказателство № 62 (62- Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, надстрояване и/или пристрояване ….) с имоти общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-26 от 30.07.2025 г.)

[135] Одитно доказателство № 13

[136] Одитни доказателства №№ от 63 до 69 (63- Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-617 от 17.08.2023 г. на кмета и Договор от 10.10.2023 г.; 64- Досие на търг за продажба на имот – общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-424 от 04.07.2023 г. на кмета и Договор от 01.09.2023 г.; 65- Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-425 от 04.07.2023 г. на кмета и Договор от 01.09.2023 г.; 66- Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-582 от 02.08.2023 г. на кмета и Договор от 21.09.2023 г.; 67- Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-628 от 22.08.2023 г. на кмета и Договор от 02.11.2023 г.; 68- Досие на търг за продажба на имот – общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-778 от 10.10.2024 г. на кмета и Договор от 27.11.2024 г. и 69- Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-779 от 10.10.2024 г. на кмета на общината и Договор от 12.12.2024 г.)

[137] Одитни доказателства №№ от 63 до 69

[138] Одитни доказателства №№ от 63 до 69

а) При всички търгове в документ „Регламент“ са посочени:[139]

а.а) Текстове, свързани с отдаването под наем, които са неотносими към обявените търгове за продажба.

а.б) Допълнителни условия за недопускане до участие[140], с цел ограничаването на некоректни участници.

б) При търговете с явно наддаване в документ „Регламент“ са определени: [141]

б.а) Срок за връщане на депозитите на недопуснатите до участие в търга заявители и неспечелилите участници, който е различен от определения в чл. 89, ал. 1 от НРПУРОИ. Посочен е седем дневен срок, вместо един месец от влизане в сила на заповедта за определяне на лицето, спечелило търга.

б.б) Допълнителни условия[142] за задържане на внесения депозит за участие, извън регламентираните в чл. 89, ал. 3 от НРПУРОИ, с цел недопускане на участници, които откажат да потвърдят началната цена или да подпишат наддавателния лист.

в) При четири търга в решенията[143] на ОбС за продажба на имотите не е определен вида на публичния търг, който следва да се проведе. Видът на публичния търг – търг с явно наддаване е определен от кмета със заповедта[144] за обявяване на търга. Причина за това е, че в НРПУРОИ не е регламентирано вида на публичния търг да се определя с решението на ОбС.[145]

1.6. Публичните търгове са обявени по определените в НРПУРОИ ред и срок – в един ежедневник, на интернет страницата и в сградата на Общината. За извършените действия са съставени протоколи, от които е видно, че са спазени определените срокове, съгласно чл. 77 от НРПУРОИ. [146]

1.7. Със заповеди на кмета са назначени комисии за провеждането на съответния търг, в състава на които са включени юрист, общински съветник и двама резервни члена, съгласно чл. 74 от НРПУРОИ. [147]

При един търг[148] за продажба на имот на територията на кметството в с. Полски извор, в заповедта[149] на кмета не е включен в състава на комисията кметът на кметството или определен от него служител, с което не е спазен чл. 8, ал. 7 от ЗОС.[150]

1.8. За резултатите от работата на комисиите са съставени протоколи, подписани от всички членове, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 74 от НРПУРОИ.[151]

1.9. При пет проведени търга, изготвените протоколи от комисията с класиране на участниците и определянето на лицето, спечелило търга, са утвърдени от кмета с подпис, без да е поставена дата.[152]

1.10. Въз основа на протоколите за резултатите от проведените търгове, със заповед на кмета са определени купувачите и са сключени договори, съгласно чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ.

---

[139] Одитни доказателства №№ 2 и от 63 до 70 (70-Констативен протокол за проверка на търгове за продажба на имоти)

[140] в т. 2, условие четвърто (при търгове с тайно наддаване)/условие пето (при търгове с явно наддаване) - не се допускат до участие в търга пълномощници, представляващи едновременно няколко участници

[141] Одитни доказателства №№ 2 и от 66 до 70

[142] т. 19 и т. 20 - в случай, че останалият единствен кандидат откаже да потвърди началната цена, внесеният депозит се задържа и не му се възстановява; т. 17 – ако някой от участниците откаже да подпише наддавателния лист, депозитът му за участие също се задържа

[143] Решение по т. 18 от Протокол № 43 от 29.06.2023 г., Решение по т. 15 от Протокол № 44 от 27.07.2023г., Решение по т. 14 от Протокол № 11 от 19.09.2024 г. и Решение по т. 18 от Протокол № 10 от 01.08.2024г. на общинския съвет

[144] Заповеди №№ РД-09-582 от 02.08.2023 г., РД-09-628 от 22.08.2023 г., РД-09-778 от 10.10.2024 г. и РД-09-779 от 10.10.2024 г. на кмета на общината

[145] Одитни доказателства №№ 2, от 66 до 70

[146] Одитни доказателства №№ от 63 до 69

[147] Одитни доказателства №№ от 63 до 69

[148] Търг с тайно наддаване, обявен със Заповед № РД-09-617 от 17.08.2023 г. от кмета на общината

[149] Заповед № РД-09-689 от 04.09.2023 г. на кмета на общината

[150] Одитно доказателство № 71 (71-Заповед № РД-09-689 от 04.09.2023 г. на кмета и Протокол от 07.09.2023 г.)

[151] Одитни доказателства №№ 2, от 63 до 69

[152] Одитни доказателства №№ 2, 3, 63 и от 66 до 69

Договорите са сключени след заплащането на достигнатата на търга цена на имота, определените дължими данъци, съгласно чл. 87, ал. 1 от НРПУРОИ. Сключените договори са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС. [153]

1.11. Внесените депозити за участие са възстановени на кандидатите, класирани на първо място, след сключването на договора и заплащането в пълен размер на продажната цена. [154]

1.12. На неспечелилите участници са възстановени депозитите след сключването на договорите с класираните на първо място участници, съгласно чл. 89, ал. 1 ал. 2 от НРПУРОИ.

В съответствие с нормативните изисквания, имотите обект на продажба са частна общинска собственост (нежилищни имоти и земеделски земи) и са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, които са приети с решения от Общинския съвет.

Процедурите за продажби на имоти са направени след приети решения на Общинския съвет за провеждането на публични търгове, издаването на заповеди от кмета за обявяването им и определянето на състава на тръжните комисии.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг, е допуснато част от изготвените протоколи от комисиите, с които е направено класирането и е определен участникът спечелил търга, да се утвърдят от кмета без да е посочена дата, което създава предпоставки за неспазване на определени срокове.

Установените пропуски при протоколите не са оказали влияние на взетите управленски решения, свързани с издаването на заповеди и сключването на договори за продажба на имоти.

Внесените депозити за участие в търговете са възстановени на участниците, след сключването на договорите, което е в съответствие с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имущество.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг

2.1. Продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда по чл. 35, ал. 3 от ЗОС

За одитирания период са сключени общо девет договора за продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, от които 3 договора през 2023 г. и 6 договора през 2024 г.

2.1.1. При проверката са установени следните съответствия:[155]

а) За всички продажби от купувачите са постъпили заявления/искания, към които са приложени документи, удостоверяващи правото на собственост, съгласно чл. 56, ал. 2 ал. 4 на НРПУРОИ.

б) Имотите, обект на продажба, са частна общинска собственост и са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г. (с изключение на една продажба[156]), съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС.

в) За всички имоти, обект на разпореждане, са взети решения на ОбС – Камено за продажба, в съответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 50, ал. 1, т. 1 от НРПУРОИ.

---

[153] Одитни доказателства №№ 2, от 63 до 69

[154] Одитни доказателства №№ 2, от 63 до 69

[155] Одитни доказателства №№ 2 и 73 - 82 (73-Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти общинска собственост без търг или конкурс в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-28 от 30.07.2025 г.; 74-Досие на Договор от 26.04.2023г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 75-Досие на Договор от 24.03.2023 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 76-Досие на Договор от 09.08.2023 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 77-Досие на Договор от 07.08.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 78-Досие на Договор от 17.10.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 79-Досие на Договор от 23.01.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 80-Досие на Договор от 04.04.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 81-Досие на Договор от 03.06.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 82-Досие на Договор от 21.10.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС)

[156] Договор от 24.03.2023 г. за продажба на земя - 380/615 кв.м. ид.ч. от УПИ XV-388 в кв.м. 42 по плана на с. Трояново

г) В изпълнение на решенията на ОбС за продажба на имотите, от кмета са издадени заповеди, в които са определени купувача, имота, който се прехвърля, цената и дължимите данъци. С купувачите са сключени договори. Спазени са изискванията на чл. 56, ал. 1 и ал. 8 от НРПУРОИ.

д) От купувачите са заплатени цената, определените данъци и пазарната оценка за имота, в съответствие с чл. 51 от НРПУРОИ и чл. 41, ал. 6 от НОАМТЦУ.

е) Сключените договори са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота, в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

ж) Към датата на сключването на договорите за разпореждане, актовете за собственост на продадените имоти - общинска собственост са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС.

2.1.2. При проверката на две сделки за продажба на земя-частна общинска собственост, на собственик на построена върху нея сграда, е установено:

а) За закупуването на земя, находяща се в с. Трояново, от собственика на сградата, построена върху нея, са представени документи за собственост: Нотариален акт за собственост от 2004 г. на жилищна сграда; Договор за отстъпено право на строеж върху земята от 20.01.1981 г. Към документите е приложено и Удостоверение[157] за търпимост № 1 от 12.01.2023 г., издадено от главния архитект на Община Камено, в което е посочено, че двуетажната сграда е търпим строеж, на основание § 16, ал. 1 от ПР от ЗУТ[158].

б) За закупуването на земя, находяща се в гр. Камено, от собственика на сградата са представени документи за собственост: Договор за отстъпено право на строеж върху земя от 05.07.1971 г.; строителни разрешения за строеж и строителни протоколи за дадена строителна линия и ниво за навес и за гараж от 06.09.1978 г. Към документите е представено и Удостоверение[159] за търпимост № 94-П-126 от 09.10.2008 г., издадено от главния архитект на Община Камено, в което е посочено, че двуетажната сграда е търпим строеж, на основание § 16, ал. 1 от ПР от ЗУТ[160].

Издадените удостоверения за търпимост се дават за строежи, които нямат строителни книжа и се признават за търпими и неподлежат за премахване или забрана за ползване.

Извършените разпореждания с недвижими имоти-частна общинска собственост са одобрени с решения [161]на ОбС, въз основа на които от кмета са издадени заповеди[162] за сключване на договори.[163]

С договорите е извършена продажба на земята, върху която са построени сградите[164]. Взетите управленски решения са в несъответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС, т.к. удостоверението за търпимост признава правото на собственост на лицето върху незаконно построената от него сграда.

2.1.3. През 2024 г. е извършена продажба на земя-частна общинска собственост[165], находяща се в с. Черни връх, Община Камено, върху която е построена сграда.

В досието на разпоредителната сделка са приложение: заповед за отстъпено право на строеж върху земя от 05.08.1976 г., строителен протокол за дадена строителна линия и

---

[157] В Удостоверението за търпимост е отбелязано на двуетажна жилищна сграда със застроена площ 39 кв.м. и разгърната застроена площ 78 кв.м.,

[158] Одитни доказателства №№ 75 и 83

[159] В Удостоверението за търпимост е двуетажната жилищна сграда със застроена площ 87 кв.м. и разгърната застроена площ 190 кв.м

[160] В § 16, ал. 1 от ЗУТ, е определено че Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

[161] Решение по т. 18 от Протокол № 39/23.02.2023 г. на ОбС и Решение по т. 1 от Протокол № 43/29.06.2023 г. на ОбС

[162] заповед № РД-09-161 от 21.03.2023 г. кмета и заповед № 09-532/24.07.2023 г. на кмета

[163] договор от 24.03.2023 г. и договор от 09.08.2023 г.

[164] 380/615 кв.м. ид.ч. от УПИ XV-388 в кв. 42 по плана на с. Трояново

[165] ПИ с идентификатор 80916.501.268, по КККР на с. Черни връх, целият с площ 787 кв.м.

ниво за сграда № 41 от 21.08.1977 г. и Констативен акт № 8 от 21.07.2023 г. за извършена проверка от Общината[166] на строеж „Втори етаж на жилищна сграда“ в ПИ 80916.501.268 по плана на с. Черни връх. В съставения констативен акт е описано, че масивната надстройка, изградена върху едноетажната сграда с ПИ 80916.501.268.1, е без строителни книжа – разрешение за строеж.[167]

Извършената продажба на земя-частна общинска собственост, върху която е построена сградата, е одобрена с решение[168] на ОбС.

В изпълнение на решението на ОбС, от кмета[169] е издадена заповед за сключване на договор за продажба на земята със собственика на сградата. Сключен е договор от 23.01.2024 г.

Взетите управленски решения са в несъответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС, тъй като е извършена продажба на земя-частна общинска собственост, върху която е установена незаконно построена надстройка, а възможността за продажба на земята е само при законно построена сграда върху терена – частна общинска собственост[170].

2.1.4. Пазарните оценки на имотите за продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС са изготвени от независим лицензиран оценител, съгласно сключени договори с Общината, и са възложени с възлагателни писма и по електронната поща от служители на дирекция ОСПО. По електронната поща са изпращани придружаващите документи към заявлението, актът за частна общинска собственост и скица на имота, както и указание при изготвянето на оценката от пазарната цена да се приспадне правото на строеж на сградата.

При одита е установено, че в шест случая пазарните оценки от независимия оценител са изготвени след приспадане на правото на строеж на сградата. Оценките са одобрени от ОбС, като цената на разпоредителната сделка е по-висока от данъчната оценка на имота, посочини в Таблица № 2.

Таблица № 2: Определяне на размера на пазарната оценка на имотите-общинска собственост, продадени по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС

№ по ред	Договор №/дата за продажба на имот	Пазарна оценка в лв. (без ДДС)			Определена цена за продажба от общинския съвет в лв. (без ДДС)	Данъчна оценка в лв.	Цена, по която е извършена продажбата в лв. (без ДДС)
		Пазарна стойност на поземления имот	Право на строеж на съществуващата сграда	Оценка за определяне на пазарна стойност при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуващи сгради			
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Договор от 26.04.2023 г. за продажба на имот - УПИ IX, кв. 18, с. Свобода, площ 302 кв.м.	9 220	3 180	6 040	6 040	797,30	6 040
2.	Договор от 07.08.2024 г. за продажба на имот -УПИ V, кв. 18, с. Свобода, площ 302 кв.м.	10 100	3 250	6 850	6 850	1 357	6 850

[166] дирекция „Устройство на територията, европроекти, строителство, туризъм и култура“
[167] Одитни доказателства №№ 79 и 83
[168] Решение по т. 6 от Протокол № 3/21.12.2023 г.
[169] Заповед № РД-09-35 от 19.01.2024 г. на кмета на общината
[170] Одитни доказателства №№ 75, 76, 79 и 83

№ по ред	Договор №/дата за продажба на имот	Пазарна оценка в лв. (без ДДС)			Определена цена за продажба от общинския съвет в лв. (без ДДС)	Данъчна оценка в лв.	Цена, по която е извършена продажбата в лв. (без ДДС)
		Пазарна стойност на поземления имот	Право на строеж на съществуващата сграда	Оценка за определяне на пазарна стойност при приспадане на отстъпеното право на строеж на съществуващи сгради			
1	2	3	4	5	6	7	8
3.	Договор от 17.10.2024 г. за продажба на имот - УПИ VI, кв. 18, с. Свобода, площ 302 кв.м.	10 100	3 250	6 850	6 850	757,40	6 850
4.	Договор от 23.01.2024 г. за продажба на имот - ПИ 80916.501.268, по КККР на с. Черни връх, площ 787 кв.м.	28 000	12 400	15 600	15 600	1 973,80	15 600
5.	Договор от 04.04.2024 г. за продажба на имот - ПИ 80916.501.269, по КККР на с. Черни връх, площ 672.00 кв.м.	25 400	9 750	15 650	15 650	1 685,40	15 650
6.	Договор от 21.10.2024 г. за продажба на имот - УПИ VIII-287, кв. 43, с. Тръстиково, площ 1 010 кв.м.	18 900	6 600	12 300	12 300	2 533,10	12 300

Източник: Досиета на договорите

Определената цена за продажба от ОбС след приспадане на учреденото право на строеж е в несъответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 68, ал. 1 и ал. 2, изречение първо от НРПУРОИ. В резултат на това, по бюджета на Общината са постъпили по-малко приходи в общ размер на 38 430 лв. (средствата формират размера на приспаднатото право на строеж)[171].

По данни на одитирания обект[172], разпоредбите на чл. 56, ал. 5 от НРПУРОИ са приложени, „ръководейки се от факта, че договорите за отстъпено право на строеж са сключени преди 1996 г., съгласно действащата тогава разпоредба на чл. 15, ал. 3 от отменения Закон за собствеността[173], според която правото на строеж включва ползването и на незастроената част от земята, като цените се определят в Тарифа от Министерския съвет, според която платената сума за правото на строеж се приспада, а при отказ от правото на строеж – сумата се връща“.

Разпоредбите на чл. 56, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 от НРПУРОИ не съответстват на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, тъй като въвеждат допълнителни условия, при които се определя пазарната оценка на имота, което не е предвидено на законово ниво. Единствената хипотеза в ЗОС, при която законодателят е предвидил при изчисляване на пазарната оценка да се взема предвид предназначението на имота и направените подобрения, е когато е налице процедура за отчуждаване на частни имоти за общински нужди, съгласно правилата на Глава трета от ЗОС. В случая, § 6 от Преходните правила на Закона за собствеността не е приложим, тъй като няма действия по прехвърляне или отчуждаване на държавни имоти,

[171] Одитни доказателства №№ 74, от 77 до 80, 82 и 83
[172] Одитно доказателство № 4
[173] отм. ДВ, бр. 33 от 1996 г.

които да са застроени до 01.09.1956 г. (*Анализът на разпоредбите на НРПУРОИ, по отношение на пазарната цена е отразен в Приложение № 1, т. 2 на одитния доклад*).

2.1.4. При издаването на заповедите на кмета за определяне на купувач и сключване на договорите е установено:

а) В заповедите за определяне на купувачите не е посочен текст пред кой орган и в какъв срок актът може да се обжалва, което е в несъответствие с чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК[174].

Заповедите на кмета за извършените разпоредителни не са обжалвани.

б) Договорите са сключени от кмета преди заповедите за продажба да са влезли в сила, което е в несъответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК.[175]

в) При четири разпоредителни сделки[176], от купувачите не е заплатена административна такса за разглеждане на искането им за продажба, с което не е спазен чл. 41, ал. 2 и ал. 6 от НОАМТЦУ.[177]

Имотите, обект на разпоредителните сделки, са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и от ОбС са взети решения за одобряване на продажбите.

С решенията на ОбС са одобрени изготвените пазарни оценки от независимия оценител.

Поради неосъществяването на адекватен мониторинг, е допуснато при изготвянето на пазарните оценки да се приспада правото на строеж, което е в несъответствие със Закона за общинската собственост.

Неприлагането на ефективен контрол е причина да се извърши продажба на земи-частна общинска собственост на лица, които са удостоверили собствеността на построените върху тях сгради с издадени удостоверения за търпимост, а върху единия имот е констатирана надстройка на сградата, без разрешение за строеж.

След влизане в сила на решенията на ОбС за одобряване на разпоредителните сделки, от кмета са издадени заповеди за продажба на имотите и са сключени договори.

Установени са пропуски в работата на общинската администрация при изготвянето на заповедите, като в тях не са посочени срокове и ред за обжалване. В резултат на това, договорите са сключени преди заповедите за продажба да са влезли в сила и преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, което е в несъответствие с нормативните изисквания.

2.2. Продажба на жилищни имоти

За одитирания са сключени общо пет договора за продажба на общински жилища, от които четири договора през 2023 г. и един договор през 2024 г. [178]

2.2.1.При проверката е установено: [179]

а) Жилищата, обект на продажба, са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г., в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Жилищата са частна общинска собственост и от ОбС са взети решения[180], с които са определени „за продажба“, в съответствие с чл. 42, ал. 2 от ЗОС.

---

[174] Одитни доказателства №№ от 74 до 83

[175] Одитни доказателства №№ от 74 до 83

[176] Договор от 24.03.2023 г., Договор от 09.08.2023 г., Договор от 23.01.2024 г. и Договор от 04.04.2024 г.

[177] Одитни доказателства №№ 5 и 83

[178] Одитно доказателство № 73

[179] Одитни доказателства №№ от 84 до 89 (84-Досие на Договор от 05.09.2023г. за продажба на Апартамент № 2, в бл. 10, вх. А, ет. 1 в с. Свобода; 85- Досие на Договор от 05.09.2023г. за продажба на Апартамент № 1, в бл. 10, вх. А, ет. 1 в с. Свобода; 86- Досие на Договор от 12.09.2023г. за продажба на Апартамент № 3, в бл. 10, вх. Б, ет. 1 в с. Свобода; 87- Досие на Договор от 12.10.2023г. за продажба на Апартамент № 6, в бл. 10, вх. А, ет. 2 в с. Свобода; 88- Досие на Договор от 22.01.2024г. за продажба на Апартамент № 7, в бл. 10, вх. Б, ет. 2 в с. Свобода и 89- Писмо с поставени въпроси и Отговор от кмета на общината – изх. № 34-00-44 от 15.10.2025 г.)

[180] Решения №№ по т. 11, т. 12 и т. 13 от Протокол № 44 от 27.07.2023 г., по т. 23 от Протокол № 45 от 07.09.2023 г. и по т. 7 от Протокол № 3 от 21.12.2023 г. на ОбС

б) От ползвателите на жилищата са подадени искания до кмета, за закупуване на общинските жилища, съгласно чл. 39, ал. 2 от Наредбата за жилищата.

При подаване на исканията, от купувачите не са платени административните такси за разглеждане, с което не е спазен чл. 41, ал. 2 и ал. 6 от НОАМТЦУ.[181]

в) За общинските жилища са изготвени пазарни оценки от независим оценител, които са по-високи от данъчните оценки на имотите, съгласно чл. 42, ал. 2 от Наредбата за жилищата.

г) Със заповед[182] на кмета е назначена комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани, с председател – директора на дирекция ОСПО, членове експерти и юрист.

От комисията са разгледани всички постъпили заявления за закупуване на жилища. За работата на комисията са изготвени протоколи[183], в които е посочено, че са налице условията за сключване на договора и лицата са правоимащи. Изложени са мотиви, че лицата са наематели на общинско жилище без прекъсване повече от 11/15/16 години и нямат задължения.

При проверката на досиетата на общинските жилища е установено, че към датата на подаване на заявленията не са налични действащи договори[184] за наем за съответните жилищни имоти. Договорите, по които са ползвани общинските жилища, са за срок от една година, без клаузи за удължаване на договора. Към договорите не са сключвани анекси за удължаване на срока на договора.

Лицата са настанени в жилищата на основание заповеди[185] на кмета за настаняване под наем и сключените договори към момента на издаване на заповедите.

От предоставената информация от общинската администрация и данните от програмния продукт „Е-Община“, модул „Наеми“, ежемесечно е начислявано задължение за „наем на жилище“. От лицата са плащани определените суми и към датата на сключване на договорите за продажба те нямат задължения към общината.[186]

Протоколите на жилищната комисия са одобрени от кмета на Общината.[187]

Предложенията на жилищната комисия за сключване на договорите за продажба със заявителите, са в несъответствие с чл. 39, ал. 1, т. 2 от Наредбата за жилищата[188], тъй като лицата са с изтекли договори за наем.

д) От ОбС са приети решения за продажба на жилищните имоти, по направените пазарни оценки, в съответствие с чл. 47, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 42, ал. 1 от Наредбата за жилищата.

е) След влизане в сила на решението на ОбС от кмета са издадени заповеди, в които са определени купувачите и срокът за плащане, цената, дължимите данъци и такси. Спазени са изискванията на чл. 43, ал. 1 от Наредбата за жилищата.

В изпълнение на заповедта на кмета, от купувачите са извършени дължимите плащания, в съответствие с чл. 43, ал. 2 от Наредбата за жилищата.

---

[181] Одитно доказателство № 90 (90- Констативен протокол за проверка на продажби на общински жилища без провеждане на публичен търг/конкурс)

[182] Заповед № РД-09-251 от 21.04.2023 г. на кмета на общината е назначена комисия

[183] Протоколи от 17.07.2023 г. и 29.08.2023 г.

[184] Договор от 03.01.2007 г., предходен Договор от 03.01.2006 г.; Договор от 11.06.2008 г.; Договор от 03.01.2007 г.; Договор от 01.02.2012 г. и Договор от 03.01.2007 г.

[185] Заповед на кмета с № РД-09-036 от 03.01.2006 г., Заповед № РД-09-243 от 11.06.2008 г., Заповед № РД-09-599 от 21.12.2006 г., Заповед № РД-09-54 от 30.01.2012 г. и Заповед № РД-09-600 от 21.12.2006 г.

[186] Одитни доказателства №№ от 84 до 88, 90 и 92 (92-Извлечения по партиди от програмен продукт „Е-Община“, модул „Наеми“)

[187] Одитни доказателства №№ 90 и 91 (91-Заповед № РД-09-251 от 21.04.2023 г. на кмета на общината за назначаване на комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани и Протоколи от 17.07.2023 г. и 29.08.2023 г. на комисията)

[188] Общинско жилище може да бъде продавано *на неговия наемател*, ако са налице следните условия:

….. 2. *Да е наемател* на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване

ж) В заповедите на кмета не е посочен текст пред кой орган и в какъв срок акта може да се обжалва, което е в несъответствие с чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК[189].

з) Договорите за продажба на жилища са сключени от кмета преди заповедите за продажба да са влезли в сила и преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, което е в несъответствие с чл. 84, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от АПК[190].

и) Сключените договори са вписани в Службата по вписванията, както и АЧОС на продадените общински жилища, съгласно чл. 34, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС[191].

При спазване на нормативните изисквания, общинските жилища, предназначени за продажба, са включени в приетата от ОбС годишна програма за управление и разпореждане с общинско имущество. Извършените разпореждания са направени по пазарни цени, одобрени с решения на Общинския съвет- Камено.

Поради неприлагането на ефективен контрол, са допуснати пропуски в работата на жилищната комисия, вследствие на което са взети решения за продажба на общински жилища на база настанителни заповеди и изтекли договори за наем.

В изпълнение на решенията на ОбС, от кмета са издадени заповеди за продажбата на жилищата, в които са определени купувачите, срока и условията за плащане.

От купувачите на общински жилища са извършени дължимите плащания, определени в заповедите на кмета. Поради неупражняването на текущ контрол от страна на общинската администрация, е пропуснато взимането на административна такса за разглеждане на документи.

Не е осъществяван адекватен мониторинг, поради което в издадените заповеди е пропуснато да се посочи ред за обжалване. Вследствие на това, договорите са сключени преди заповедите за продажба да са влезли в сила и преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване.

Създадената организация за вписване в Службата по вписванията на сключените договори за разпореждане и актовете за собственост на общинските жилища, е в съответствие със ЗОС.

2.3. Прекратяване на съсобственост по чл. 36 от ЗОС

За одитирания период от Община Камено са сключени общо 39 договора за продажба чрез прекратяване на съсобственост върху имоти – частна общинска собственост между общината и физически/юридически лица, по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, от които 17 договора през 2023 г. и 22 договора през 2025 г. [192].

2.3.1. При проверката на 10 договора е установено[193]:

а) За прекратяването на съсобственост върху имоти между Общината и физически/ юридически лица са подадени заявления/искания от лицата, към които са приложени документи, удостоверяващи правото на съсобственост, на основание чл. 36, ал. 1 ,т. 2 от ЗОС. [194]

При подаване на исканията, от шест лица не са платени административните такси за разглеждане, с което не е спазен чл. 41, ал. 2 и ал. 6 от НОАМТЦУ.[195]

---

[189] Одитни доказателства №№ от 84 до 88 и 90

[190] Одитни доказателства №№ от 84 до 88 и 90

[191] Одитни доказателства №№ 6 и 23

[192] Одитно доказателство № 73

[193] Одитни доказателства №№ 93 - 102 (93-Досие на Договор от 03.04.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 94-Досие на Договор от 28.06.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 95-Досие на Договор от 17.10.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 96-Досие на Договор от 13.11.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 97-Досие на Договор от 11.10.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 98-Досие на Договор от 23.01.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 99-Досие на Договор от 24.06.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 100-Досие на Договор от 26.07.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 101-Досие на Договор от 07.11.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС; 102-Досие на Договор от 16.10.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС)

[194] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[195] Одитно доказателство № 103 (103-Констативен протокол за проверка на продажби по реда на чл. 36 от ЗОС)

б) Имотите, обект на разпоредителна сделка, са включени като допълнение към годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 г. и 2024 г., в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС. [196]

в) Всички имоти, обект на продажба, са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях са приети решения на ОбС, съгласно чл. 8, ал. 1 и чл. 36, ал. 1 от ЗОС. [197]

г) За имотите са изготвени пазарни оценки от независим оценител, които са по-високи от данъчните им оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. [198]

д) От ОбС са взети решения за прекратяване на съсобствеността, като е възложено на кмета да сключи договори за покупко-продажба на имотите. Спазени са изискванията на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА.[199]

При проверката е установено, че от общинската администрация не са съобщени взетите решения на ОбС за прекратяване на съсобственост на заинтересованите лица, с което не е спазен чл. 36, ал. 2 от ЗОС.[200,201]

е) От кмета са издадени заповеди за продажба на общинската част върху имота, въз основа на одобрените от ОбС пазарни цени на идеалните части от имотите - общинска собственост, в съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС.

В заповедите са посочени дължимата цена, данъци и такси, срок за плащане и сключване на договор.

Физическите/юридическите лица са уведомени за заповедта на кмета за прекратяване на съсобствеността, чрез съобщаването ѝ срещу подпис/по пощата с обратна разписка.[202]

ж) От физическите/юридическите лица са заплатени цената, определените данъци и пазарната оценка за съответния имот, съгласно чл. 61, ал. 2 от НРПУРОИ и чл. 41, ал. 6 от НОАМТЦУ. [203]

з) Договорите за прекратяване на съсобственост са сключени от кмета на Общината преди решенията[204] на ОбС да са влезли в сила, което е в несъответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК.[205]

и) Сключените договори са вписани в Службата по вписванията, както и АЧОС на продадените имоти, съгласно чл. 34, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС.

От Общината е създадена организация, като имотите обект на прекратяване на съсобственост между Общината и физически/юридически лица, са включени в годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество и тяхната продажба е одобрена от ОбС, с което са спазени изискванията на Закона за общинската собственост.

Недобрата организация в работата на общинската администрация е причина на физическите/юридическите лица да не се съобщят решенията на ОбС, с които са одобрени сделките за прекратяването на съсобствеността, а да им се връчи заповедта на кмета за продажба на общинската част върху имота. Поради тези пропуски, сключването на договорите със съсобствениците е извършено преди да изтече срока за оспорване на решенията на ОбС.

---

[196] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[197] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[198] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[199] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[200] при прекратяване на съсобствеността се прилагат разпоредбите на Закона за собствеността и на Гражданския процесуален кодекс

[201] Одитни доказателства № 103 и 104 (104- Писмо запитване и отговор на поставени въпроси от председателя на ОбС Камено - изх. № 42 от 25.09.2025 г.)

[202] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[203] Одитни доказателства №№ от 93 до 102

[204] Всички решения на общинския съвет не са съобщени - Решения по т. 15 от Протокол № 39 от 23.02.2023 г., по т. 12 от Протокол № 42 от 25.05.2023 г., по т. 7 от Протокол № 46 от 21.09.2023 г., по т. 20 от Протокол № 44 от 07.09.2023 г., по т. 19 от Протокол № 44 от 07.09.2023 г., по т. 10 от Протокол № 3 от 21.12.2023 г., по т. 17 от Протокол № 7 от 25.04.2024 г., по т. 18 от Протокол № 7 от 25.04.2024 г., по т. 17 от Протокол № 10 от 01.08.2024 г. и по т. 11 от Протокол № 11 от 19.09.2024 г.

[205] Одитни доказателства №№ от 93 до 103

С тези действия от страна на Общината е ограничена възможността на лицата за оспорване по съдебен ред на решенията на ОбС, което е в несъответствие с нормативните изисквания по реда на Гражданския процесуален кодекс.

2.4. Учредяване право на ползване

През одитирания период от кмета са сключени общо четири договора[206] за учредяване право на ползване върху имоти общинска собственост за устройване на постоянни пчелини. [207]

2.4.1. При проверката е установено:[208]

а) Имотите, върху които е учредено право на ползване за устройване на пчелини с над 10 пчелни семейства, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество за 2023 г. и за 2024 г. През одитирания период програмите не са актуализирани с имотите – общинска собственост, обект на разпореждане, с което не е спазен чл. 8, ал. 9 от ЗОС.[209]

б) От собствениците на пчелини са подадени заявление до кмета на Общината, в които са посочени срок, за който желаят да бъде учредено правото на ползване върху имоти от общинския поземлен фонд, за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на основание чл. 37п, ал. 1 и ал. 5, т. 2 от ЗСПЗЗ и чл. 11, ал. 2 от Закона за пчеларството (ЗПч).

в) Към заявленията на лицата са приложени документи за регистриран животновъден обект - постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра, съгласно чл. 137 от Закона за ветеринарномедицинската дейност и чл. 8 от ЗПч.

г) Въз основа на заявленията на лицата, от кмета са внесени предложения до ОбС. С решения на ОбС[210] е одобрено учредяване на възмездно право на ползване за устройване на постоянни пчелини без търг или конкурс върху три имота – публична общинска собственост с начин на трайно ползване (НТП) „пасище“ и един имот – частна общинска собственост с НТП „друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение“[211]. Спазени са изискванията на чл. 39, ал. 3 от ЗОС във връзка с чл. 37п от ЗСПЗЗ и чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от ЗПч.

д) С решенията на ОбС са одобрени пазарните цени на правото на ползване, които са изготвени от лицензиран оценител, и са по-високи от данъчните оценки на имотите. Спазени са изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

е) В съответствие с чл. 37п, ал. 7 от ЗСПЗЗ, заявителите са писмено уведомени за изготвените пазарни оценки за имотите с НТП „пасище“ и от тях е изразено съгласие с оценките.

ж) След влизане в сила на решението на ОбС от кмета са издадени заповеди за учредяване право на ползване, в съответствие с чл. 37п, ал. 8 от ЗСПЗЗ.

В изпълнение на заповедта на кмета за учредяване право на ползване, от заявителите е заплатена определената цена, съгласно чл. 37п, ал. 10 от ЗСПЗЗ.

з) От кмета са сключени договори със заявителите по цените, определени с решение на ОбС, със срок не по-дълъг от 10 години, съгласно чл. 37п, ал. 11 и ал. 12 от ЗСПЗЗ.

---

[206] 1 договор през 2023 г. и 4 договора през 2024 г.

[207] Одитно доказателство № 73

[208] Одитни доказателства №№ от 105 до 108 (105-Досие на Договор № 2865 от 11.08.2023 г. за учредяване на право на ползване за пчелин; 106-Досие на Договор № 2878 от 17.04.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин; 107-Досие на Договор № 2879 от 29.04.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин; 108-Досие на Договор № 3007 от 07.08.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин)

[209] Одитни доказателства №№ 13 и 109 (109-Констативен протокол за проверка на учредени вещни права на ползване без търг или конкурс)

[210] Решение по т. 15 от Протокол № 42 от 25.05.2023 г., Решения по т. 14 и т. 15 от Протокол 5 от 29.02.2024 г. и Решение по т. 11 от Протокол 8 от 30.05.2024 г.

[211] термин от Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), използван за територии, които не попадат в стандартните категории като ниви, ливади или пасища

Договорите и актовете за общинска собственост на имотите, обект на разпореждане са вписани в Службата по вписвания, в съответствие с чл. 37п, ал. 13 от ЗСПЗЗ и чл. 37, ал. 8 от ЗОС.

2.4.2. При проверката е установено, че от общинската администрация не са събрани такси от заявителите за разглеждане на подаденото от тях искане и за изготвянето на пазарна оценка, с което не са спазени чл. 41, ал. 2 и ал. 6 от НОАМТЦУ и т. 38 от Тарифата към НОАМТЦУ.[212]

2.4.3. Преди сключването на договорите от заявителите не е платен еднократен данък върху ограниченото вещно право на ползване на имотите, с което не са спазени изискванията на чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ и чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци на Община Камено.[213]

2.4.4. Заповедите[214] на кмета на Общината за учредяване на правото на ползване не са съобщени на заинтересованите лица, с което не е спазен чл. 61, ал. 1 от АПК. Договорите са сключени преди заповедите да са влезли в сила (тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване), което е в несъответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК.

2.4.5. Сключените договори със собствениците на пчелини за учредяване право на ползване върху имоти от общинския поземлен фонд за устройване на постоянни пчелини, са възприети като наемни. В тях определените страни и отговорности са на наемодател и наемател, цената на правото на ползване е посочена като наем.[215]

През одитирания период не е прилаган текущ мониторинг, вследствие на това не са актуализирани годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество, като в тях не са включени провереният имоти, върху които е учредено право на ползване за устройване на пчелини.

Взетите през одитирания период решения от общинския съвет за учредяване на възмездно право на ползване за устройване на постоянни пчелини без търг или конкурс върху имоти от общинския поземлен фонд, са в съответствие с нормативните изисквания.

Сключените договори със собствениците на пчелини са по цени, приети от ОбС и със срок до 10 години, вписани са в Службата по вписванията. Извършените действия са в съответствие със Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Поради неупражняването на ефективен контрол от страна на общинската администрация, е допуснато от собствениците на пчелини да не са платят административни такси и еднократен данък върху ограниченото вещно право на ползване на имотите.

Допуснатото е несъответствие, като договорите със собствениците на пчелини са сключени преди влизането в сила на индивидуалния административен акт (заповедта на кмета), е вследствие от неосъществяването на адекватен мониторинг от страна общинската администрация.

Приложеният подход при сключените договори, учреденото право на ползване да се възприема като облигационни отношения, а не като учредено вещно право, е в резултат от липсата на регламентиран ред при учредяване на вещни права върху имоти общинска собственост в Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

---

[212] Одитни доказателства №№ 5 и 109

[213] Одитни доказателства №№ 109 и 110 (110-Наредба за определяне размера на местните данъци на Община Камено, приета с Решение по т. 6 от Протокол № 7 от 16.04.2020 г., изм. и доп. с Решение по т. 11 от Протокол № 13 от 26.11.2020 г. и Решение по т. 11 от Протокол № 19 от 29.05.2025 г. на ОбС Камено)

[214] Заповеди №№ РД-09-502 от 12.07.2023 г., РД-09-199 от 01.04.2024 г., РД-09-207 от 08.04.2024 г. и РД-09-587 от 29.07.2024 г.

[215] Одитни доказателства №№ от 105 до 109

3. Планиране и реализиране на приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

През одитирания период, в приетите от ОбС Годишни програми за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г. са планирани приходи от продажба на имоти, но не са планирани приходи от вещни права.

3.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2023 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост в размер на 500 000 лв. По бюджета на Общината за 2023 г., планираните приходи от продажба на имоти – общинска собственост възлизат на 265 000 лв.

Към 31.12.2023 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост възлизат на 631 347 лв. или отчетено им изпълнение е със 131 347 лв. над заложеното в годишната програма (превишение със 126 на сто). Изпълнението спрямо планираните приходи по бюджета е 238 на сто или със 366 347 лв.[216] (фигура № 1).

През годината с решения на ОбС е актуализирана програмата във връзка с възникналите нови разпоредителни сделки с имоти-общинска собственост.

През 2023 г. от общинската администрация не са предприети действия за извършване на актуализация на плана на собствените приходи по бюджета.

В представената информация от кмета[217] е посочено, че не е направена актуализация на плана на собствените приходи на бюджета, тъй като Закона за държавния бюджет на Република България е приет през м. 08.2023 г.[218]. [219]

3.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2024 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост в размер на 200 000 лв. По бюджета на Общината за 2024 г., планираните приходи от продажба на имоти –общинска собственост възлизат на 265 000 лв.

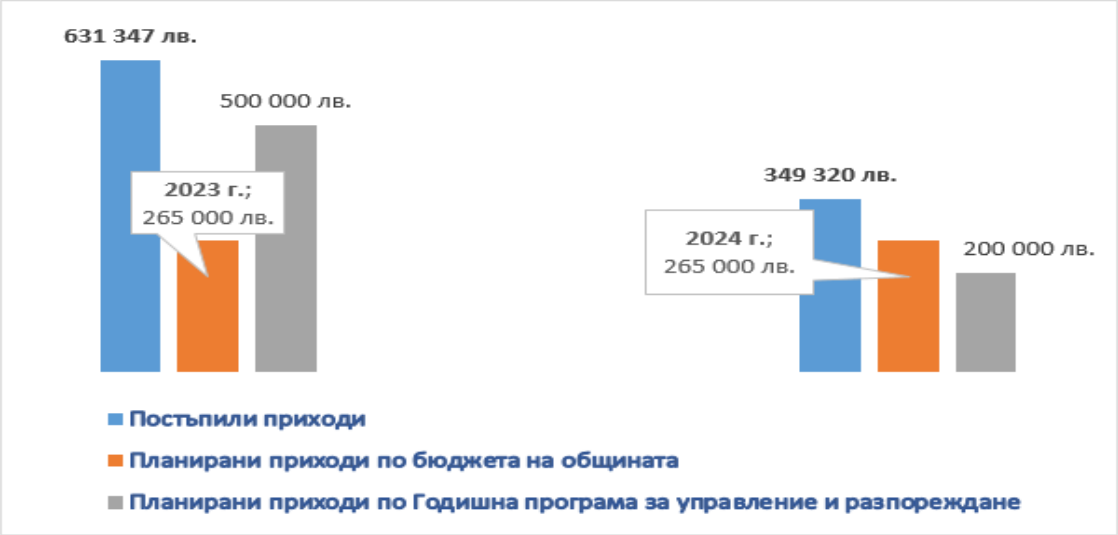
През 2024 г. с решения на ОбС е актуализирана програмата във връзка с възникналите нови разпоредителни сделки с имоти-общинска собственост.

С решение на ОбС през годината е приета актуализация на плана на собствените приходи по бюджета (приходите от продажба на имоти-общинска собственост са в размер на 340 000 лв.).

Отчетените към 31.12.2024 г. приходи от разпореждане с имоти са в размер на 349 320 лв. или 103 на сто от актуализирания план на бюджета. Изпълнението на приходите е със 149 320 лв. над заложеното в годишната програма (превишение със 175 на сто) – фигура № 1.

[216] Одитни доказателства №№ 13 и 56
[217] Писмо - отговор на поставени въпроси – изх. № 34-00-57 от 28.10.2025 г.
[218] Дв., бр. 66 от 01.08.2023 г.
[219] Одитно доказателство № 57

Фигура № 1: Формирани приходи по бюджета на Община Камено (в лв.)



Източник: Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Камено към 31.12.2023 г. и към 31.12.2024 г., Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. и 2024 г.

Установените разлики между планираните средства по бюджета на Общината и планираните средства в годишните програми се дължат на недостатъчно ефективна комуникация между дирекция ОСПО и дирекция БФПМ – липсва координация на действията на двете дирекции от общинската администрация, свързани със сроковете и подхода при изготвянето на Годишните програми за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост и приходната част на бюджета.

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината е в съответствие с правната рамка.

Неактуализирането на приходната част на Годишната програми за управление и разпореждане с имоти -общинска собственост за 2024 г., е вследствие на недобрата координация между дирекциите „Общинска собственост, правно обслужване“ и „Бюджет, финанси, местни приходи“.

4. Предаване и отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите

4.1. За имотите, предмет на разпоредителните сделки[220], не е съставен протокол за предаване, което е в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите.[221]

4.2. За всички продадени имоти от кмета са издадени заповеди за отписването им от актовите книги за общинските имоти, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

При проверката е установено, че в актовете за частна общинска собственост[222] на продадените имоти в Раздел 11 „Забележки“ не е отбелязано, че имотът е отписан от актовите книги на Общината и не е посочено основанието за отписването му (заповедта на кмет), с което не е спазен чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите.

[220] нежилищни и жилищни имоти частна общинска собственост, учредяване право на ползване върху имоти ПОС и ЧОС за 10 години
[221] Одитни доказателства №№ 70, 83, 90, 103 и 109
[222] Одитни доказателства №№ 70, 83, 90 и 103

По време на одита от общинската администрация са предприети действия и всички заповеди на кмета за отписване са вписани в съответния АЧОС[223] на продадения имот, посочени в таблица № 3.

Таблица № 3 Заповеди на кмета за отписване на продадените имоти частна общинска собственост през периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г.

№ по ред	**Заповед №/дата на кмета на общината за отписване на имота**	**Акт за частна общинска собственост № / дата**
1.	**2.**	**3.**
I.	***Продажби след провеждане на търг***	
1.	РД-09-093 от 12.02.2025г.	3339 от 04.07.2023 г.
2.	РД-09-786 от 09.10.2023 г.	1920 от 22.03.2018 г.
3.	РД-09-749 от 26.09.2023 г.	1919 от 22.03.2018 г.
4.	РД-09-770 от 04.10.2023 г.	1980 от 27.02.2019 г.
5.	РД-09-915 от 09.11.2023 г.	3344 от 18.07.2023 г.
6.	РД-09-972 от 13.12.2024 г.	3436 от 02.07.2024 г.
7.	РД-09-024 от 14.01.2025 г.	3425 от 20.05.2024 г.
II.	***Продажби на земя на собственик на законно построена върху нея сграда***	
1.	РД-09-290 от 10.05.2023 г.	413 от 08.05.2009 г.
2.	РД-09-191 от 29.03.2023 г.	3278 от 15.12.2022 г.
3.	РД-09-619 от 17.08.2023 г.	3325 от 30.05.2023 г.
4.	РД-09-624 от 19.08.2024 г.	411 от 08.05.2009 г.
5.	РД-09-855 от 07.11.2024 г.	412 от 08.05.2009 г.
6.	РД-09-053 от 30.01.2024 г.	3364 от 21.09.2023 г.
7.	РД-09-287 от 29.04.2024 г.	3285 от 30.01.2023 г.
8.	РД-09-454 от 27.06.2024 г.	3409 от 20.03.2024 г.
9.	РД-09-851 от 07.11.2024 г.	425 от 12.06.2009 г.
III.	***Продажби за прекратяване на съсобственост***	
1.	РД-09-209 от 07.04.2023 г.	1522 от 02.12.2014 г.
2.	РД-09-549 от 25.07.2023 г.	3320 от 09.05.2023 г.
3.	РД-09-879 от 24.10.2023 г.	3363 от 04.09.2023 г.
4.	РД-09-945 от 20.11.2023 г.	3316 от 19.04.2023 г.
5.	РД-09-883 от 24.10.2023 г.	3361 от 21.08.2023 г.
6.	РД-09-050 от 30.01.2024 г.	3375 от 17.11.2023 г.
7.	РД-09-582 от 29.07.2024 г.	3402 от 20.03.2024 г.
8.	РД-09-625 от 19.08.2024 г.	3410 от 20.03.2024 г.
9.	РД-09-946 от 29.11.2024 г.	3437 от 02.07.2024 г.
10.	РД-09-854 от 17.11.2024 г.	3450 от 30.08.2024 г.
IV.	***Продажби на общински жилища***	
1.	РД-09-713 от 14.09.2023 г.	3328 от 21.06.2023 г.
2.	РД-09-884 от 24.10.2023 г.	3327 от 21.06.2023 г.
3.	РД-09-748 от 26.09.2023 г.	3329 от 21.06.2023 г.
4.	РД-09-932 от 15.11.2023 г.	3332 от 21.06.2023 г.
5.	РД-09-054 от 30.01.2024 г.	3333 от 21.06.2023 г.

Източник: Актовата книга за имоти частна общинска собственост на Община Камено

4.3. Данните за извършените продажби са вписани в Главния регистър за частна общинска собственост и в Регистъра на разпоредителните сделки, в съответствие с чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за образците на актовете и регистрите и чл. 41, ал. 4 от ЗОС.[224]

4.4. Всички продадени имоти са отписани от счетоводните регистри на Общината[225], съгласно чл. 26, ал. 1, т. 4 от ЗСч.

[223] Одитно доказателство № 15
[224] Одитно доказателство № 111 (111-АЧОС на продадените имоти)
[225] Одитни доказателства №№ от 63 до 69, от 74 до 82, от 84 до 88 и от 93 до 102

Неприлагането на ефективен контрол е причина за несъставяне на протокол, удостоверяващ фактическото предаване на имотите-общинска собственост, обект на разпоредителни сделки. Предаването на имотите е извършено въз основа на издадените заповеди на кмета и сключените договори.

С предприетите действия от страна на общинската администрация за отразяване в актовете за частна общинска собственост на заповедите на кмета за отписване на продадените имоти, са спазени изискванията на Закона за общинската собственост.

Създадената организация за вписване на продадените имоти общинска собственост в актовите книги и съответните регистри за общинска собственост, е в съответствие с нормативните изисквания.

Част четвърта
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от извършения одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г., представени в одитния доклад и събраните одитни доказателства, са основание за направените оценки и изводи за управлението на общинските средства и дейности.

Процесът, свързан с управлението и разпореждането с имоти общинска собственост, е регламентиран в наредба за управлението и разпореждането с имущество и наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, приети от Общинския съвет. С наредбите са създадени условия, осигуряващи дейността на Общината, в съответствие с нормативните изисквания.

Не е прилаган адекватен мониторинг, вследствие на това е допуснато за одитирания период да не се изготвят отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление. По време на одита от Общината са предприети действия, като е изготвен отчет за 2024 г. и нова Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2025 г. – 2027 г., която обхваща текущия срок на мандата на кмета. С решения на Общинския съвет-Камено са приети отчета и стратегията.

Не е извършван преглед и актуализация на прилаганата СФУК, поради което не е разработена процедура за последващи оценки, с което не са спазени указанията на министъра на финансите.

Към СФУК са утвърдени образци на работни инструкции (2020 г.), в които се документират действията на служителите при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост. Неосъществяването на контрол е причина работните инструкции да не са прилагани. По време на одита са предприети действия, като от кмета са утвърдени нови работни инструкции за процесите по управлението и разпореждането с общинско имущество. Издадена е заповед на кмета, с която е определен директорът на дирекция ОСПО да осъществява контрол.

От общинската администрация е създадена организация за публикуване на интернет страницата на Общината на актовете на ОбС, чрез което е осигурена публичност на информацията.

С внедрените програмни продукти за администриране на дейностите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост е осигурена надеждна защита на информацията. Създадена е организация за поддържане на регистрите, определени със ЗОС и осигуряването на тяхната публичност. Поради неосъществяването на текущ мониторинг, е допуснато невписване на данни, които са допълнени в регистрите по време на одита.

Изпълнени са законовите изисквания за застраховане на имотите–публична общинска собственост. Неосъществяването на адекватен мониторинг при определянето на имотите, подлежащи на застраховане, е причина три имота публична – общинска собственост да не се застраховат. Поради липсата на регламент в договорите за наем и за учредяване право на

управление и право на ползване, от контрагентите не са възстановявани направените разходи за застраховки от Общината.

Не е осъществяван адекватен мониторинг, вследствие на което са допуснати пропуски при подготовката на тръжната документация, изготвените протоколи от работата на комисията и заповедите за определяне на спечелилия, не са издавани заповеди от кмета за частично прекратяване на търгове за имоти, по които няма подадени заявления за участие, поради неприлагане на ефективен контрол.

Поради неосъществен предварителен контрол за законосъобразност от отговорните длъжностни лица, са отдадени под наем без проведен публичен търг или публично оповестен конкурс три имота-публична общинска собственост.

В Общината е създадена организация, като отдадените имоти през одитирания период са включени в годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост, които са приети от Общинския съвет. Договорите за наем са сключени след плащане на първата наемна вноска и са със срок, който не надвишава законовоопределения 10 годишен срок за ползване.

Поради неприлагането на адекватен мониторинг при сключването на договори за наем на недвижими имоти общинска собственост, е допуснато в тях да не се заложат клаузи за приемане-предаване на имотите и изготвянето на протоколи, както и да не се уговори плащане на такса битови отпадъци от наемателите на имотите.

При отдаването на язовири в общината са създадени условия за изпълнение на нормативните изисквания за осигуряване на надзор на техническото състояние и предприемане на съответните действия при установяване на отклонения.

Процесът, свързан с отдаването под наем без провеждане на търг на пасища, мери и ливади, и земи, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви, е в съответствие със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. През одитирания период от ОбС са взети решения, с които са определени пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд за индивидуално и общо ползване, в съответствие с нормативните изисквания. Поради неприлагането на адекватен контрол, е допуснато пасище, определено за общо ползване, да бъде предоставено за индивидуално ползване, като е сключен споразумителен протокол с животновъд за една стопанска година. Извършените действия са в несъответствие със ЗСПЗЗ.

В Общината е създадена организация за събиране на просрочени вземания от наеми/аренда, като са изпратени покани-предизвестия до задължените лица за доброволно плащане, прекратени са договори за наеми, по които контрагентите имат неплатени задължения. Поради неупражняването на ефективен контрол, през одитирания период общинската администрация не се е възползвала от възможността да събере част от вземанията си по съдебен ред.

При провеждането на публични търгове за разпореждане с имоти – общинска собственост са спазени нормативните изисквания. Допуснатите пропуски при определяне състава на комисията при един търг и при утвърждаване на протоколите на комисиите от кмета, които не са оказали влияние на взетите управленски решения.

Всички разпореждания с имоти – общинска собственост без търг са осъществени след взети решения на ОбС и по одобрени пазарни цени, не по-ниски от данъчната оценка на имотите.

При изготвянето на пазарните оценки от независим оценител при продажбите на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, е допуснато от цената на имота да се приспадне отстъпеното право на строеж, с което не е спазен ЗОС. Направените оценки по този начин са одобрени от Общински съвет-Камено.

Вследствие от неосъществен ефективен контрол, са допуснати продажби на три имота, при които не са изпълнени задължителните условия върху земята, обект на разпореждане, да има законно построена сграда. От Общината са продадени два имота,

върху които са изградени сгради с издадени удостоверения за търпимост, а при третия имот е констатирана незаконна надстройка.

В Общината е създадена организация за продажбата на общински жилища, като са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с общинско имущество за 2023 г. и са одобрени от ОбС. Поради неприлагането на мониторинг върху работата на жилищната комисия, са допуснати пропуски, вследствие на които са взети управленски решения за продажба на общински жилища на база настанителни заповеди и изтекли договори за наем.

Неосъществяването на контрол от страна на директора на дирекция „Общинска собственост, правно обслужване“ е причина договорите за разпореждания без търг да се сключат преди влизането в сила на индивидуалния административен акт - заповедта на кмета или решението на ОбС (при прекратяването на съсобственост), в несъответствие с Административнопроцесуалния кодекс.

От общинската администрация е създадена организация за спазване на нормативните изисквания при вписване на имотите, обект на разпореждане, в актовите книги и съответните регистри за общинска собственост, като част от действията са предприети по време на одита.

През одитирания период, формираните приходи по бюджета на Общината от наеми и извършването на разпореждане с имоти - общинска собственост са в съответствие с правната рамка.

Част пета
ПРЕПОРЪКИ

I. В резултат на извършения одит на кмета на Община Камено се дават следните препоръки:

1. Да внесе предложение в Общински съвет – Камено за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Камено, в съответствие с нормативните изисквания.[226]

2. Да внесе предложение в Общински съвет – Камено за актуализиране на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища в Община Камено, в съответствие с изискванията на ЗОС.[227]

3. Да се изготвят и утвърдят работни инструкции за процедурите: учредяване на вещни права върху имоти – общинска собственост; продажба на жилищни имоти; отдаване под наем без търг/конкурс на недвижими имоти. [228]

4. От кмета да се утвърдят вътрешни правила за реда и начина за извършване на последващи оценки на изпълнението в Община Камено.[229].

5. С вътрешен акт на кмета да се определи отговорно длъжностно лице, което да осъществява контрол при застраховането на имотите, плащането на такса битови отпадъци, както и за възстановяването от наемателите и от ползвателите на имоти, направените разходи от Общината.[230]

7. Да се прекратят договорите, с които са предоставени за ползване помещения-публична общинска собственост, без проведен търг.[231]

[226] Част трета, Раздел I, т.1., буква “г“ и Приложение № 1
[227] Част трета, Раздел I, т.2., буква „д“ и Приложение № 2
[228] Част трета, Раздел II, т. 4 и 5. Раздел III, т.2, подточки 2.2. и 2.4.
[229] Част трета, Раздел I, т.2
[230] Част трета, Раздел II, т.2, подточка 2.3, пункт 2.3 и т.6, буква. „а“
[231] Част трета, Раздел II, т.4, буква „в“

8. С вътрешен акт на кмета да се определи длъжностно лице, което да извършва проверка на договорите за спазване на сроковете за плащане на наемите и предприемане на действия за събиране на вземанията.[232]

Част шеста
ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ

Фактите и обстоятелствата, установени при одита, са съгласувани с ръководните длъжностни лица от Община Камено, с цел постигане на съгласие за достоверност. Представените по време на одита, отговори на въпроси и обяснения от отговорните длъжностни лица са взети предвид при оценката на одитираните области. При проведеното обсъждане с представителите на Община Камено, не са постъпили писмени становища[233].

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 112 броя одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата.

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до 31.03.2027 г., кметът на Община Камено и председателят на Общински съвет - Камено следва да предприемат мерки за изпълнение на препоръките и да уведомят писмено за това председателя на Сметната палата.

Настоящият одитен доклад е приет на основание чл. 48, ал. 1 от Закона за Сметната палата с Решение № 378 от 16.09.2026 г. на Сметната палата (Протокол № 36).

ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0200401925

№	Одитни доказателства	Брой страници
1.	Справка за отговорните длъжностни лица изх. № 34-00-55 от 21.10.2025 г., Решение по т. 1 от Протокол № 46 от 21.09.2023 г. на ОбС Камено, Клетвен лист, удостоверения от 31.10.2019 г. и 03.11.2023 г. на Общинската избирателна комисия – Община Камено	6
2.	НРПУРОИ, приета с Решение по т. 9 от Протокол № 7 от 16.04.2020 г., изм. с Решение по т. 8 от Протокол № 25 от 16.12.2021 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г.; Решения за базисни наемни цени по т. 5 от Протокол № 45 от 28.02.2019 г. и по т. 20 от Протокол № 42 от 25.05.2023 г. на ОбС Камено	4 CD
3.	Констативен протокол от извършена проверка на наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС	6
4.	Писмо с поставени въпроси и Отговор от кмета на общината – изх. № 34-00-43/1/ от 13.10.2025 г.; Писмо – изх. № 36 от 25.08.2025 г. на Председателя на ОбС Камено относно базисни наемни цени	4

[232] Част трета, Раздел II, т.7, подточка 7.2.
[233] Одитно доказателство № 112 (112 Протокол за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства)

№	Одитни доказателства	Брой страници
5.	НОАМТЦУ, приета с Решение по т. 7от Протокол № 24 от 18.11.2021 г., ред. изм. и доп. с Решение по т. 2 от Протокол № 37 от 22.12.2022 г.; Решение по т. 3 от Протокол № 45 от 07.09.2023 г., Решение по т. 5 от Протокол № 5 от 29.02.2024 г. на ОбС Камено; Договори с независим оценител от 03.01.2023 г. и 02.01.2024 г.	CD
6.	Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, приета с Решение по т. 9 от Протокол № 13 от 26.11.2020 г. на ОбС Камена и Решение по т. 5 от Протокол № 21 от 31.07.2025 г. на ОбС Камено	CD
7.	Констативен протокол от извършена проверка на наредбата по чл. 45а от ЗОС	2
8.	Заповед № РД-09-235 от 05.05.2020 г. на кмета на общината	CD
9.	Стратегия за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2020-2023 г. и Решение по т. 38 от Протокол № 4 от 20.01.2020 г. на ОбС Камено за приемане	CD
10.	Констативен протокол от 06.11.2025 г. относно стратегията за общинската собственост и актуализациите на годишните програми за общинската собственост и бюджета през 2023 и 2024 г.	1
11.	Писмо вх. № 34-00-7 от 23.07.2025 г. с въпроси до кмета и отговор рег. № 34-00-29 от 31.07.2025 г.	5
12.	Стратегия за управление на общинската собственост на Община Камено за периода 2025-2027 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на ОбС Камено за приемане	CD
13.	Годишни програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. и за 2024 г., Решения за ОбС Камено за допълнение на програмите–56 бр. от 2023г. и 48 бр. от 2024 г.	CD
14.	Отчет за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление за 2024 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г. на ОбС Камено	CD
15.	Главен регистър за частната общинска собственост, Главен регистър за публичната общинска собственост и Публичен регистър на разпоредителните сделки	CD
16.	Извадка от регистрите за частна и публична общинска собственост с отразените данни по време на одита	4
17.	Извадка от публичния регистър на разпоредителните сделки с отразените данни по време на одита	2
18.	Две длъжностни характеристики на гл. специалисти в дирекция ОСПО	CD
19.	Работни инструкции при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, утвърдени със Заповед № РД-09-856 от 17.11.2025 г. на кмета на общината	CD
20.	Устройствен правилник на общинска администрация, утвърден със Заповед № РД-09-226 от 01.03.2021 г. на кмета	CD
21.	Длъжностни характеристики на общинската администрация	CD

№	Одитни доказателства	Брой страници
22.	Решения на ОбС Камено за структурата на общинската администрация – Решение по т. 39 от Протокол № 15 от 28.01.2021 г., Решение по т. 3 от Протокол № 3 от 21.12.2023 г., Решение по т. 8 от Протокол № 7 от 25.04.2024 г. и Решение по т. 2 от Протокол № 22 от 25.09.2025 г.	CD
23.	Констативен протокол за проверка на вътрешните актове	2
24.	Длъжностна характеристика на директора на дирекция ОСПО от 18.08.2025 г.	CD
25.	СФУК, утвърдена и въведена със Заповед № РД-09-349 от 29.03.2021 г. на кмета	CD
26.	Заповеди №№ РД-09-329 и РД-09-331 от 29.05.2017 г. на кмета за осъществяване на предварителен контрол	CD
27.	Работни инструкции при управлението и разпореждането с имоти- общинска собственост, утвърдени със Заповед № РД-09-211 от 28.04.2020 г. на кмета на общината	CD
28.	Справка относно действащите вътрешни правила и правилници в Община Камено, свързани с процеса на управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-33 от 07.08.2025 г.	2
29.	Писмо – изх. № 34-00-7 от 20.08.2025 г. на кмета на общината във връзка с предварителния контрол	1
30.	Стратегия за риска и Заповеди №№ РД-09-025 и РД-09-026 от 16.01.2023 г. на кмета	CD
31.	Риск-регистър за 2023 г. и Доклад за резултатите от мониторинга по управление на риска за 2023 г.	CD
32.	Риск-регистър за 2024 г. и Доклад за резултатите от мониторинга по управление на риска за 2024 г.	CD
33.	Справка за използваните програмни продукти при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост – изх. № 34-00-42 от 02.10.2025 г и Договори от 01.01.2022 г., 02.01.2024 г., 11.12.2017 г. и анекс от 19.10.2023 г. за абонаментно поддържане на програмни продукти	2 CD
34.	Справка за застраховане на застроените имоти – общинска собственост в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-31 от05.08.2025 г.	32
35.	Договори с приложения и застрахователни полици за 2023 г. и 2024 г. за застроените имоти – общинска собственост	CD
36.	Констативен протокол от 27.10.2025 г. за проверка на застраховането	2
37.	Решения по т. 4 от Протокол № 8 от 28.05.2020 г. и по т. 14 от Протокол № 6 от 28.03.2024 г. на общинския съвет и докладни записки към решенията относно застраховането	CD
38.	Полици, платежни документи и др., свързани с възстановени на общината от второстепенни разпоредители разходи за застраховки	CD
39.	Справка за отдадените под наем нежилищни имоти – общинска собственост след проведен публичен търг за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – рег. № 34-00-24 от 30.07.2025 г.	41

№	Одитни доказателства	Брой страници
40.	19 бр. досиета на търгове за отдаване под наем, от тях - на 10 търга за наем на нежилищни застроени имоти по Заповеди №№ РД-09-259 от 21.04.2023 г., РД-09-398 от 26.06.2023г., РД-09-571 от 31.07.2023 г., РД-09-190 от 27.03.2024 г., РД-09-191 от 27.03.2024 г., РД-09-352 от 23.05.2024 г., РД-09-361 от 06.06.2023 г, РД-09-465 от 02.07.2024 г, РД-09-780 от 10.10.2024 г., РД-09-394 от 10.06.2024 г. пет търга за наем на земеделски земи по Заповеди №№ РД-09-614 от 13.08.2024 г., РД-09-395 от 10.06.2024 г., РД-09-484 от 10.07.2024 г., РД-09-354 от 02.06.2023 г. и РД-09-734 от 21.09.2023 г. на кмета, два търга за наем на езера по Заповеди №№ РД-09-360 от 06.06.2023г. и РД-09-187 от 27.03.2024 г. на кмета и два търга за наем на язовири по Заповеди №№ РД-09-349 от 30.05.2023 г. и РД-09-254 от 22.04.2024 г. на кмета, регистри за плащания и за депозити и гаранции	CD
41.	Констативен протокол от 16.10.2025 г. за проверка на търговете за наем на сгради и помещения	5
42.	Констативен протокол от 20.10.2025 г. за проверка на търговете за наем на земеделски земи, езера и язовири	6
43.	Платежни документи за прехвърляне на депозити по партидите на спечелилите търгове по Заповеди №№ РД-09-259 от 21.04.2023 г. и РД-09-361 от 06.06.2023 г.	CD
44.	Справка за отдадените под наем имоти – общинска собственост без търг/конкурс за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-23 от 30.07.2025 г.	31
45.	Четири досиета за отдаване под наем без търг/конкурс на помещения по договори от 02.05.2023 г. за с. Вратица, от 02.05.2023 г. за с. Константиново, от 15.06.2023 г. за гр. Камено, от 18.07.2024 г. за с. Тръстиково и регистри за плащания	CD
46.	Констативен протокол от 16.10.2025 г. относно отдаването под наем на помещения без провеждане на публичен търг/конкурс	2
47.	Решения на ОбС Камено: по т. 24 от Протокол № 39 от 23.02.2023 г. и по т. 20 от Протокол № 40 от 30.03.2023 г. за стопанската 2023/2024г.; по т. 13 от Протокол № 5 от 29.02.2024 г. и по т. 16 от Протокол № 6 от 28.03.2024 г. за стопанската 2024/2025 г.	CD
48.	Заповеди за комисии №№ РД-09-188 от 27.03.2023 г. и РД-09-211 от 10.04.2024 г.	CD
49.	Досиета на договори за отдаване без търг/конкурс на пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1-12 от ЗСПЗЗ - 11 бр. договори №№ 2734 от 23.06.2023 г., 2735 от 30.06.2023 г., 2767 от 09.08.2023 г., 2773 от 30.06.2023 г., 2771 от 30.06.2023 г., 2745 от 30.06.2023 г., 2745 от 30.06.2023 г., 2941 от 12.06.2024 г., 2938 от 12.06.2024 г., 2939 от 12.06.2024 г., 2927 от 10.06.2024 г., 2893 от 06.06.2024 г. и Споразумителен протокол от 30.05.2024 г.	CD
50.	Констативен протокол от 16.10.2025 г. относно отдаването под наем на пасища без провеждане на публичен търг/конкурс	2
51.	Писмо вх. № 34-00-41 от 02.10.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-41 от 16.10.2025 г.	2
52.	Досиета на договори за отдаване без търг/конкурс на земеделски земи по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ – 10 бр.	CD

№	Одитни доказателства	Брой страници
	договори, в т.ч. договори: от 03.11.2023 г. с „А. Л. Г. 4“ ООД, от 03.11.2023 г. с ЕТ „Ж. Д.“, от 01.11.2023 г. със „З.“ ЕАД, от 03.11.2023 г. с Я. П., от 03.11.2023 г. със ЗКПУ „О.“; от 04.12.2024 г. със „А. Л. Г. 4“ ООД, от 02.01.2024 г. с Д. Й., от 13.12.2024 г. с ЕТ „Ж. Д.“, от 27.11.2024 г. със ЗКПУ „О.“, от 25.11.2024 г. със„З.“ ЕАД	
53.	Писмо вх. № 34-00-40 от 30.09.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-40 от 14.10.2025 г.	10
54.	Констативен протокол от 06.11.2025 г. относно таксата за битови отпадъци, Справки изх. № 34-00-34 от 26.08.2025 г., 34-00-35 от 26.08.2025 г., 34-00-36 от 26.08.2025 г. и 34-00-37 от 26.08.2025 г., 34-00-38 от 26.08.2025 г. и 34-00-39 от 26.08.2025 г.	11
55.	Договори №№ 2796 от 02.08.2023 г. и 2795 от 08.08.2023 г. и плащания	CD
56.	Решения на общинския съвет за приемане на начален план, промени и отчет на бюджета на общината за 2023 г. и 2024 г. и докладни записки	CD
57.	Писмо вх. № 34-00-57 от 27.10.2025 г. до кмета с въпроси и отговор рег. № 34-00-57 от 28.10.2025 г.	4
58.	Извлечения от ПП „Е-община“ за просрочените вземания на общината към 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. по договори за наем	CD
59.	Констативен протокол от 27.10.2025 г. относно просрочените вземания	4
60.	Досиета на договори (2023 г. – 10 бр. и 2024 г. – 10 бр.) с предприети действия за събиране на просрочени взимания от наеми	CD
61.	Документи за принудително събиране на вземанията от ЕТ „С. Л. – 93“	CD
62.	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, надстрояване и/или пристрояване ….) с имоти общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-26 от 30.07.2025 г.	3
63.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-617 от 17.08.2023 г. на кмета и Договор от 10.10.2023 г.	CD
64.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-424 от 04.07.2023 г. на кмета и Договор от 01.09.2023 г.	CD
65.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-425 от 04.07.2023 г. на кмета и Договор от 01.09.2023 г.	CD
66.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-582 от 02.08.2023 г. на кмета и Договор от 21.09.2023 г.	CD
67.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-628 от 22.08.2023 г. на кмета и Договор от 02.11.2023 г.	CD

№	Одитни доказателства	Брой страници
68.	Досие на търг за продажба на имот – общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-778 от 10.10.2024 г. на кмета и Договор от 27.11.2024 г.	CD
69.	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост, обявен със Заповед № РД-09-779 от 10.10.2024 г. на кмета и Договор от 12.12.2024 г.	CD
70.	Констативен протокол за проверка на на търгове за продажба на имоти	4
71.	Заповед № РД-09-689 от 04.09.2023 г. на кмета и Протокол от 07.09.2023 г.	3
72.	Протокол от 26.07.2023 г. на комисията за проведен търг с тайно наддаване съгласно Заповед № РД-09-424 от 04.07.2023 г. на кмета на общината; банково извлечение от 02.10.2023 г.	4
73.	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти общинска собственост без търг или конкурс в Община Камено за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2024 г. – изх. № 34-00-28 от 30.07.2025 г.	16
74.	Досие на Договор от 26.04.2023г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 24
75.	Досие на Договор от 24.03.2023 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 30
76.	Досие на Договор от 09.08.2023 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 33
77.	Досие на Договор от 07.08.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 24
78.	Досие на Договор от 17.10.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 27
79.	Досие на Договор от 23.01.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 29
80.	Досие на Договор от 04.04.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 37
81.	Досие на Договор от 03.06.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD
82.	Досие на Договор от 21.10.2024 г. за продажба по чл. 35, ал. 3 от ЗОС	CD 35
83.	Констативен протокол за проверка на продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда без провеждане на търг по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС	5
84.	Досие на Договор от 05.09.2023г. за продажба на Апартамент № 2, в бл. 10, вх. А, ет. 1 в с. Свобода	CD 28
85.	Досие на Договор от 05.09.2023г. за продажба на Апартамент № 1, в бл. 10, вх. А, ет. 1 в с. Свобода	CD 27
86.	Досие на Договор от 12.09.2023г. за продажба на Апартамент № 3, в бл. 10, вх. Б, ет. 1 в с. Свобода	CD 28
87.	Досие на Договор от 12.10.2023г. за продажба на Апартамент № 6, в бл. 10, вх. А, ет. 2 в с. Свобода	CD 26
88.	Досие на Договор от 22.01.2024г. за продажба на Апартамент № 7, в бл. 10, вх. Б, ет. 2 в с. Свобода	CD 88

№	Одитни доказателства	Брой страници
89.	Писмо с поставени въпроси и Отговор от кмета на общината – изх. № 34-00-44 от 15.10.2025 г.	3
90.	Констативен протокол за проверка на продажби на общински жилища без провеждане на публичен търг/конкурс	4
91.	Заповед № РД-09-251 от 21.04.2023 г. на кмета на общината за назначаване на комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани; Протоколи от 17.07.2023 г. и 29.08.2023 г. на комисията	6
92.	Извлечения по партиди от програмен продукт „Е-Община“, модул „Наеми“	CD
93.	Досие на Договор от 03.04.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
94.	Досие на Договор от 28.06.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
95.	Досие на Договор от 17.10.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
96.	Досие на Договор от 13.11.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
97.	Досие на Договор от 11.10.2023 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
98.	Досие на Договор от 23.01.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
99.	Досие на Договор от 24.06.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
100.	Досие на Договор от 26.07.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
101.	Досие на Договор от 07.11.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
102.	Досие на Договор от 16.10.2024 г. за продажба по чл. 36 от ЗОС	CD
103.	Констативен протокол за проверка на продажби по реда на чл. 36 от ЗОС	3
104.	Писмо запитване и отговор на поставени въпроси от председателя на ОбС Камено - изх. № 42 от 25.09.2025 г.	3
105.	Досие на Договор № 2865 от 11.08.2023 г. за учредяване на право на ползване за пчелин	CD
106.	Досие на Договор № 2878 от 17.04.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин	CD
107.	Досие на Договор № 2879 от 29.04.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин	CD
108.	Досие на Договор № 3007 от 07.08.2024 г. за учредяване на право на ползване за пчелин	CD
109.	Констативен протокол за проверка на учредени вещни права на ползване без търг или конкурс	3
110.	Наредба за определяне размера на местните данъци на Община Камено, приета с Решение по т. 6 от Протокол № 7 от 16.04.2020 г., изм. и доп. с Решение по т. 11 от Протокол № 13 от 26.11.2020 г. и Решение по т. 11 от Протокол № 19 от 29.05.2025 г. на ОбС Камено	CD

№	Одитни доказателства	Брой страници
111.	АЧОС №№ 3339 от 04.07.2023 г., 1920 от 22.03.2018 г., 1919 от 22.03.2018 г., 1980 от 27.02.2019 г., 3344 от 18.07.2023 г., 3436 от 02.07.2024 г., 3425 от 20.05.2024 г., 413 от 08.05.2009 г., 3278 от 15.12.2022 г., 3325 от 30.05.2023 г., 411 от 08.05.2009 г., 412 от 08.05.2009 г., 3364 от 21.09.2023 г., 3285 от 30.01.2023 г., 3409 от 20.03.2024 г., 425 от 12.06.2009 г., 1522 от 02.12.2014 г., 3320 от 09.05.2023 г., 3363 от 04.09.2023 г., 3316 от 19.04.2023 г., 3361 от 21.08.2023 г., 3375 от 17.11.2023 г., 3402 от 20.03.2024 г., 3410 от 20.03.2024 г., 3437 от 02.07.2024 г., 3450 от 30.08.2024 г., 3328 от 21.06.2023 г., 3327 от 21.06.2023 г., 3329 от 21.06.2023 г., 3332 от 21.06.2023 г. и 3333 от 21.06.2023 г. (АЧОС на продадените имоти)	CD
112.	Протокол за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства	37

ОПИС НА ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0200401925

№	Приложения	Брой страници
Приложение № 1	Анализ на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Камено	9
Приложение № 2	Анализ на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани в Община Камено	1

Приложение № 1

Анализ на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Камено

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
1. С изречение второ на чл. 68, ал. 2 от НРПУРОИ е добавен текст, съгласно който общинският съвет може да определи и по-висока оценка от изготвената пазарна оценка от независим лицензиран оценител на имотите и вещите, в несъответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. В случай, че общинският съвет не приема направената пазарна оценка от лицензирания оценител, то за неприемането ѝ следва да се изложат конкретни съображения, и при необходимост да се възложи на кмета на общината изготвянето на нови пазарни оценки.	За одитирания период не са установени случаи, при които при разпореждане с имоти - частна общинска собственост, изготвените пазарни оценки от независим оценител да са завишавани/намалявани от общинския съвет.
2. С чл. 56 от НРПУРОИ е определен реда за продажбата на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда от кмета на общината без търг или конкурс. В допълнение на реда, определен в предходните алинеи на чл. 56 от НРПУРОИ, в чл. 56, ал. 5[235], ал. 6[236] и ал. 7[237] от НРПУРОИ е регламентирано от цената да се приспада цената на реализираното право на строеж, разликата между реализираното застрояване и предвиденото по подробния устройствен план/максималното възможно застрояване. За да бъде процедирано закупуване на земя - частна общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 56, ал. 1 от НРПУРОИ е необходимо наличието на две кумулативно дадени предпоставки, а именно: искането да е направено от собственик на сграда и сградата да е законно построена (реализирано застрояване) върху имот – частна общинска собственост. Определянето	През одитирания период са извършени 6 бр. продажби на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда от кмета на общината без търг или конкурс след приспадане на пазарната цена на правото на строеж на сградата *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.1.4. от доклада)*. По данни на одитирания обект, текстът е „прилаган в годините назад, като сегашната редакция припокрива старите текстове“, както и че при

[234] Одитни доказателства №№ 2 - 3

[235] Цената, по която се продава собствеността по предходните алинеи, се определя съобразно оценка, извършена от независим лицензиран оценител. При определяне цената на правото на собственост върху терена, *се приспада цената на реализираното право на строеж на сградата*.

[236] Когато с влязъл в сила подробен устройствен план към момента на подаване на искането, се предвижда ново застрояване върху имота или надстрояване, или пристрояване на съществуващата сграда, *в цената на земята се включва и пазарната стойност на правото на строеж върху разликата между реализираното застрояване и предвиденото по подробния устройствен план*. Дирекция „УТЕС“ осигурява служебна скица от подробния устройствен план, скица от кадастралната карта и изготвя становище за реализираното и предвиденото застрояване.

[237] В случаите, когато липсва застроителен план, *в цената на земята се включва и пазарната стойност на правото на строеж върху разликата между реализираното застрояване и максималното възможно застрояване съгласно застроителните правила и норми за устройство на територията*. Главният архитект на общината изготвя становище за реализираното и максимално допустимото застрояване.

Пропуски/Несъответствия[234]	*Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени*
1	*2*
на пазарната цена следва да се извърши по правилата на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени на основание чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона на независимите оценители от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България. В БСО са предвидени различни подходи и методи за изготвяне на оценки от независими оценители, в частност и за оценка на недвижим имот[238], включваща както стойността на земята, така и оценка на възможни очаквани бъдещи промени, свързани със стойността на имотите – очаквана промяна в градоустройствени показатели, наличието на договор за наем с конкретни очаквани условия, възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване, недвижим имот в процес на изграждане и др. С оглед на изложеното, според законовата делегация е допустимо с наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет да определи ред, по който ще се реализира продажбата по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, но не и да регламентира императивно условия и изисквания (подходи и методи), които да се вземат предвид при определяне на цената на земята – общинска собственост[239].	прилагането му е взето предвид, че всички договори са сключени преди 1996 г. по действащата тогава разпоредба на чл. 15, ал. 3 от отменения[240] Закон за собствеността[241].
3. Съгласно чл. 65, ал. 3 от НРПУРОИ, учредяването на правата[242] по чл. 62, чл. 63 и чл. 64 от наредбата се извършва по *цена не по-ниска от пазарната такава*, установена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, в несъответствие с разпоредбите на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, тъй като вещните права върху имоти - общинска собственост следва да се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки.	През одитирания период установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като учредените вещни права са извършени по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки.
4. С чл. 14, ал. 2 и чл. 16, ал. 4 от НРПУРОИ са дадени правомощия на ръководителите на институциите в системата на предучилищното и училищното образование за провеждането на публичен търг за отдаване под наем имоти или части от имоти - публична общинска собственост, предоставени за управление и стопанисване, които имоти са публична общинска собственост. Разпоредбите на чл. 14, ал. 2 и чл. 16, ал. 4 от НРПУРОИ са в противоречие с разпоредбите на чл. 14,	През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРПУРОИ не са се проявили, тъй като от ръководителите на институции в сферата на предучилищното и училищното образование не са провеждани публични

[238] Част втора, Раздел първи „Специфики при оценка на недвижими имоти", т. 5. „Условия и допускания при изготвяне на оценката", п. т. 5.3. „Специфични допускания" от БСО
[239] Одитни доказателства №№ 2 и 3 (2-НРПУРОИ и 3-Констативен протокол за проверка на НРПУРОИ)
[240] отм. ДВ, бр. 33 от 1996 г.
[241] Одитно доказателство № 4 (4-Писмо с поставени въпроси и Отговор от кмета на общината – изх. № 34-00-43/1/ от 13.10.2025 г.; Писмо – изх. № 36 от 25.08.2025 г. на Председателя на ОбС Камено относно базисни наемни цени)
[242] учредяване право на строеж, на надстрояване и/или на пристрояване на сграда и на правото на ползване

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
ал. 7 и чл. 14, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 302 от ЗПУО, тъй като отдаването под наем на свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост се осъществява от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. В този смисъл е и съдебната[243] практика.	търгове/конкурси и не са сключвани договори за отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост.
5. В чл. 15, ал. 5, чл. 18, ал. 5 и чл. 20, ал. 3 от НРПУРОИ е регламентирано договорите за наем да включват клаузи за възстановяване на общината заплатените *данъци* за същите и *режийни* разноски на имотите. В наредбата не е регламентирано какво включват „режийните разноски“, а съгласно чл. 11, ал. 1 и ал. 5 от ЗМДТ, данъчно задължени лица са собствениците на облагаеми с данък недвижими имоти, а за имотите - общинска собственост съответно лицето, на което имотът е предоставен за управление. В този смисъл, посочените разпоредби са в несъответствие с чл. 11, ал. 1 и ал. 5 от ЗМДТ.	През одитирания период установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като проверените договори за отдаване под наем, сключени в одитирания период, не съдържат клаузи за заплащане на данък недвижими имоти и не въвеждат понятието заплащане на режийни разноски на имотите.
6. В чл. 20, ал. 2 от наредбата е определено, че договорите за отдаване под наем на помещения за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации се сключват за срок до 2 години, с което е стеснен срокът за отдаване под наем, вместо предвидените по закон до 10 години.	През одитирания период не са сключвани договори за отдаване под наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.
7. С разпоредбите на чл. 48, ал. 3 от наредбата е регламентирано, че реално обособени части от имоти, представляващи пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, могат да бъдат *отдавани под наем* за поставяне на пчелни семейства и образуване на пчелини, вместо предвидения ред в чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ за *учредяване право на ползване*. Разпоредбите на чл. 48, ал. 3 от НРПУРОИ са в противоречие с чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ.	През одитирания период въпреки, че четирите договора за учредяване на право на ползване за устройване на пчелини са сключени на основание чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството и чл. 39, ал. 3 от ЗОС, в договорите правоотношенията са третирани като *наемни*, страните са наемател и наемодател, а цената на правото на ползване е посочена като наемна цена *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.4.5. от доклада)*.

[243] Решение № 75 от 12.01.2024 г. по адм. дело № 422/2023 г. на Административен съд – Кърджали и Решение № 156 от 10.04.2018 г. по адм. дело № 97/2018 г. на Административен съд – Велико Търново и др.

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
8. В чл. 61, ал. 1 от НРПУРОИ е определено заповедта на кмета за прекратяване на съсобствеността да се връчва на собствениците по реда на АПК, вместо решението на ОбС като индивидуален административен акт предвид специалната разпоредба на чл. 36, ал. 1 от ЗОС за прекратяване на съсобствеността. В този смисъл е и съдебната[244] практика. Разпоредбите на чл. 61, ал. 1, изречение второ и ал. 3, изречение първо от НРПУРОИ са в противоречие с чл. 61, във връзка с чл. 21 от АПК и чл. 36 от ЗОС, във връзка с чл. 8, ал. 11 от ЗОС.	През одитирания период при всички проверени разпоредителни сделки за прекратяване на съсобственост, решенията на общинския съвет не са съобщени на съсобствениците, а са предприети действия за съобщаване по реда на чл. 61 от АПК на заповедта на кмета за определяне на купувач *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.3.1. от доклада)*.
9. В Наредбата не е допълнено изискването на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, съгласно което съставът на комисиите за провеждане на публичен търг или конкурс, в случаите, когато се продават или отдават под наем имоти, които са на територията на съответното кметство, следва да включват и кметските наместници или определени от кметовете/кметските наместници служители от съответната администрация, а не само кметовете на кметства.	
10. В чл. 105 от Наредбата е предвидено юридическите лица и звената на бюджетна издръжка на общината, които са придобили имоти, имащи характер на общинска собственост, по силата на закон, правна сделка или ново строителство, включително надстрояване и пристрояване, да уведомят кмета на общината и да представят необходимите документи за съставяне на акт за общинска собственост. Текстът на чл. 105 от НРПУРОИ по отношение на институциите в системата на предучилищното и училищното образование е в несъответствие с чл. 304, ал. 1 от ЗПУО[245], доколкото собствеността в тези случаи е на съответното училище, детска градина и център за подкрепа за личностно развитие, които са отделни юридически лица от общината.	През одитирания период не са установени случаи на съставени актове за общинска собственост на придобити безвъзмездно от общински училища или детски градини недвижими имоти или на имоти, собствеността върху които им е възстановена.
11. В НРПУРОИ пълно/изчерпателно не са регламентирани процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване. В наредбата не е въведено изискване единственият участник/останалият единствен участник да обяви следваща по размер цена, която	В одитирания период при проведените търгове с явно наддаване, от единствените участници само са

[244] Определение № 1280 от 27.01.2020 г. по адм. д. № 698/2020 г., II о. на ВАС; Определение № 4592 от 08.04.2010 г. по адм. д. № 1344/2009 г. на ВАС и др.

[245] *Придобитите безвъзмездно* от държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие недвижими имоти и движими вещи, както имотите и вещите, *собствеността върху които им е възстановена*, са собственост на училището, детската градина или центъра

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
да е по-висока от началната с една стъпка. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване, по аналогия с търга с тайно наддаване, при който началната тръжна цена следва да бъде увеличена. Създадени са предпоставки за събиране на по-малко приходи за бюджета на общината и неравнопоставеност на участниците в търгове с явно наддаване и търгове с тайно наддаване.	потвърдени началните тръжни цени, без да са извършени наддавателни предложения.
12. В чл. 78, ал. 2, т. 2 и т. 3 от НРПУРОИ е регламентирано, че не се допуска до участие в публичен търг кандидат или *свързано с него лице*, като не е определено *„свързано лице“* по кой закон следва да се счита.	При всички проверени търгове за отдаване под наем/за продажба в декларациите, подадени от членовете на съответните комисии, е вписано, че лицата не притежават качеството *„свързано лице“* по смисъла на ТЗ с кандидат в процедурата или с членове на неговите управителни и контролни органи
13. В Наредбата са установени разпоредби, които са в противоречие една с друга по отношение на срока, в който следва да не са прекратени договорите за наем по вина на наемателите - през последната една (чл. 78, ал. 2, т. 2 и т. 3[246]) или пет (чл. 17, ал. 6 и чл. 18, ал. 6[247]) години, за да бъдат допуснати до участие в публичен търг.	
14. Съгласно чл. 99 от наредбата, договорът след провеждане на *публично оповестен конкурс* за продажба се сключва в 7-дневен срок след представяне от участника на документ за извършено плащане, вместо след влизане в сила на заповедта за спечелил търга и след заплащане на първата наемна вноска, в противоречие с разпоредбите на чл. 90, ал. 1 от АПК.	В одитирания период не са провеждани конкурси за продажба.
15. Съгласно чл. 21 от НРПУРОИ, началните наемни цени се определят от общинския съвет (Приложение 1). По данни на председателя на ОбС Камено[248], при приемането на наредбата е	

[246] Комисията не допуска до участие кандидата, ако установи: … т. 2 кандидат или свързано с него лице, което е било обявено със заповед на кмета на общината за спечелило търга, но не е сключило договор, няма право да участват в повторен търг за същия обект, в рамките на следващите 12 месеца; т. 3 кандидат или свързано с него лице е бил наемател на общински имот и договорът му е прекратен предсрочно, по негова вина, *през последната една година*

[247] не се предоставят под наем имоти на лица, които не отговарят на изискванията на търга/конкурса, както и на лица, които са били наематели на общински имоти и договорите им са били прекратени по тяхна вина през *последните 5 (пет) години*

[248] Писмо изх. № 36 от 25.08.2025 г.

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
допусната техническа грешка, приложението не е приемано от общинския съвет и не е приложено към докладната записка на кмета. Базисните наемни цени са приети с отделни решения на общинския съвет - Решение по т. 5 от Протокол № 45 от 28.02.2019 г. и Решение по т. 20 от Протокол № 42 от 25.05.2023 г. [249]	
16. В НРПУРОИ не са определени, изискуеми от закона обстоятелства относно прилагането му[250]:	
16.1. Не е определен редът за обявяване на населението на плана за действие за общинските концесии, както и на *промените* в Стратегията, годишната програма и плана за действие за общинските концесии, в несъответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС.	
16.2. Не са определени условия и ред за провеждане на публично оповестени конкурси за отдаване под наем или аренда и учредени вещни права, в несъответствие с чл. 8, ал. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 37, ал. 1, чл. 38, ал. 1 и чл. 39, ал. 1 от ЗОС.	
16.3. В чл. 60 от наредбата е регламентиран реда за прекратяване на съсобственост само върху имоти между общината и физически или юридически лица, но не и между общината и държавата, в несъответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС.	През одитирания период не са осъществявани такъв вид разпоредителни сделки.
16.4. Не са определени условията и редът за сключване на договори за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост от общината, когато с проект за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, в несъответствие с изискванията на чл. 185, ал. 4 от ЗУТ, във връзка с чл. 8, ал. 2 от ЗОС.	През одитирания период не са осъществявани такъв вид разпоредителни сделки.
16.5. Не е определен ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, в несъответствие с чл. 49, ал. 2 от ЗОС.	През одитирания период не са осъществявани такъв вид разпоредителни сделки.

[249] Одитни доказателства №№ 2, 3 и 4
[250] Одитни доказателства №№ 2 и 3

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
16.6. Не е определен ред за настаняването под наем, продажбата и замяната на общински гаражи, в несъответствие с разпоредбите на чл. 50 от ЗОС.	През одитирания период единственият гараж – частна общинска собственост[251] е продаден след взето решение[252] на общинския съвет и проведена процедура на публичен търг по общия ред на Глава десета от НРПУРОИ.
16.7. Не е разписан/определен ред с решението на общинския съвет да се определят условията за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, част от които е и вида на публичния търг – с явно наддаване и тайно наддаване, което е съществен елемент от тръжната процедура и следва да бъде определен от ОбС, а не от кмета на общината.	В 14 случая[253] с решенията на ОбС за отдаване под наем/за продажба чрез провеждане на публичен търг не е определен вида на публичния търг- два вида отдаване публичен търг или публично оповестен конкурс, който следва да се проведе. Видът на публичния търг е определен в заповедите на кмета на общината.
16.8. Не е определен ред/условия, при които разходите за пазарните оценки за разпорежданията с имоти – общинска собственост да се поемат от насрещната страна по договора. Тези условия са регламентирани в чл. 41, ал. 2 и ал. 6 от Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги (НОАМТЦУ) и съответно в т. 38 от Тарифата към НОАМТЦУ, но само при производства, *започнали по инициатива на физически и юридически лица*, при които се заплаща административна такса и разходите за оценка на имота, в изпълнение на чл. 111 от ЗМДТ[254]. Определените цени в тарифата съответстват на договорените[255] цени за изготвяне на пазарни оценки от независим оценител.	В одитирания период, от проведените общо седем търга за продажба на имоти – частна общинска собственост, при един търг[256] разходите за изготвяне на пазарната оценка в размер 180 лв. са останали за сметка на общинския бюджет, тъй като търгът не е

[251] Договор от 21.09.2023 г. за продажба на масивен гараж, със застроена площ от 61,50 кв.м., находящ се в ПИ № 1027, по кадастралния план на гр. Камено

[252] Решение по т. 18 от Протокол № 43 от 29.06.2023г. на общинския съвет

[253] За отдаване под наем на помещения - Решения по т. 16 и т. 17 от Протокол № 5 от 29.02.2024 г.; Решения по т.12 и т. 13 от Протокол № 7 от 25.04.24 г.; Решение по т. 9 от Протокол № 8 от 30.05.2024 г. и Решение по т. 5 от Протокол № 11 от 19.09.2024 г.; за отдаване под наем на земеделски земи – Решение по т. 7 от Протокол № 8 от 30.05.2024 г., Решение по т. 14 от Протокол № 10 от 01.08.2024 г. и Решение по т. 12 от Протокол № 45 от 07.09.2023 г.; за продажба - Решение по т. 18 от Протокол № 43 от 29.06.2023 г., Решение по т. 15 от Протокол № 44 от 27.07.2023г., Решение по т. 14 от Протокол № 11 от 19.09.2024 г. и Решение по т. 18 от Протокол № 10 от 01.08.2024 г.

[254] по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса

[255] Договор от 03.01.2023 г. и Договор от 02.01.2024 г.

[256] търг с явно наддаване, обявен със Заповед № РД-09-628 от 22.08.2023 г. на кмета на общината, за продажба на имот-частна общинска собственост, находящ се в с. Свобода -УПИ IX, кв. 9, целият с площ 4 810 кв.м.

Пропуски/Несъответствия[234]	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
	започнал по инициатива на физическо/юридическо лице[257].
16.9. Не е определен ред за представяне на протоколите от работата на комисията на кмета на общината и начинът на документирането му.	В резултат на това, при одита не може да бъде установено и оценено дали протоколите са представени в тридневен срок от провеждането на търга (чл. 86, ал. 1 от НРПУРОИ) и дали заповедите за обявяване на спечелилия търга са издадени в седемдневен срок (чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ) от получаването на протокола.
16.10. В Глава четвърта „Управление и отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост“ от НРПУРОИ (чл. 17, ал. 4 и ал. 5 и чл. 20, ал. 3) са регламентирани изисквания за внасяне на гаранция за изпълнение на договора и поемане на разноските по имотите. В Глава трета „Управление на имоти – публична общинска собственост“, по аналогия с имотите частна общинска собственост, такива изисквания не са регламентирани.	
16.11. Не са описани условията, при които при публичен търг с тайно наддаване след преминаване на търг с явно наддаване при наличие на две или повече наддавателни предложения, с една и съща най-висока цена, някой от участниците се откаже от наддаване.	През одитирания период при търг с явно наддаване[258] единият участник, който е следвало да продължи с участие при условията на търг с явно наддаване, поради наличието на две или повече наддавателни предложения с една и съща най-висока цена, се е отказал от участие. Поради липсата на изричен текст в разпоредбите на НРПУРОИ, депозитът му в размер 1 870 лв. не е задържан в полза на общината[259].

[257] Одитно доказателство № 5
[258] Търг с явно наддаване, обявен със Заповед № РД-09-425 от 04.07.2023 г. от кмета на общината
[259] Одитни доказателства №№ 2 и 3

Приложение № 2

Анализ на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища в Община Камено

Пропуски/Несъответствия[260]:	***Установени рискове/негативно влияние от пропуски/несъответствия, които са се проявили/не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникването на основания същите може да бъдат проявени***
1	***2***
1. В чл. 25, т. 1 от Наредбата за жилищата е регламентирано в резервните жилища да се настаняват лица, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, *когато същите се намират на територията на гр. Камено*.	С текста „когато същите се намират на територията на гр. Камено“ е стеснен кръга от лица, имащи право да кандидатстват в резервно жилище.
2. В Наредбата за жилищата/базисните наемни цени не е определена наемна цена за ползване на спомагателни помещения – мазета, тавани, избени помещения, които не са част от жилищната площ имота, с оглед определяне на месечен наем при предоставянето им на наемателите.	В одитирания период не е изследвано отдаването под наем на жилища.
3. Установени неотносими текстове/препратки към разпоредби - чл. 30, ал. 1 в т. 1 към Забележки от Таблицата на базисните наемни цени.	
4. В Наредбата за жилищата на подзаконово ниво не са определени: 4.1. Условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, в несъответствие с чл. 49а, ал. 1 от ЗОС; 4.2. Срок за сключване на договор за продажба на жилище след заплащане на цената, дължимите данъци и такси в посочения в заповедта срок, по реда на чл. 43, ал. 2 от Наредбата за жилищата.	

[260] Одитни доказатлства №№ 6 и 7