

На заинтересованите лица се предоставя 14- дневен срок, считано от 09.01.2016г. за предложения и становища по настоящия проект на Стратегията за управление на общинската собственост.

Предложенията могат да бъдат депозирани в деловодството на община Божурище или на официалния e-mail адрес: [bojurob@mail.bg](mailto:bojurob@mail.bg)

## **СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ 2015г. – 2019г.**

### **УВОД**

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Божурище е изработена в изпълнение на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за период 2015-2019г., и извежда като основни приоритети – **плановост, предвидимост, прозрачност, отчетност, ефективност и ефикасност, при използване на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината.**

Основният подход при разработване на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на Община Божурище с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост.

За целите на настоящата Стратегия под „**управление на общинската собственост**” ще се разбира интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Божурище оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на един имот - от придобиването, през използването, поддържането, опазването и накрая до разпореждането, за да бъдат постигнати целите, които Общинския съвет и Общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Стратегията представя:

➤ Процеса по управление на собствеността на Община Божурище – планиране, изпълнение, отчитане и контрол, организацията на дейността и използваните подходи .

➤ Актуалното състояние на общинската собственост по видове и категории обекти, в различните сфери на управлението на Община Божурище:

- жилищна политика и образование;
- предоставяне на административни услуги;
- здравеопазване, култура, социални дейности;
- физкултура и спорт;
- зелена система и управление на отпадъците;
- общински поземлен фонд и общински горски фонд;

➤ Рисковете и предизвикателствата, приоритетите, дейностите и мерките за

оптимизиране процеса на управление на собствеността в различните направления на общинската политика.

### **НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

- Конституцията на Република България
- Закона за собствеността
- Закон за местното самоуправление и местната администрация
- Закон за общинската собственост
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи

### **ВЪТРЕШНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ**

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд;
- Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси;
- Наредба за изграждане, стопанисване и опазване на зелената система на община Божурище;
- Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на община Божурище;
- Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на община Божурище.

### **ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ**

Анализът на приоритетите, представени в:

- Общия устройствен план – в процес на одобряване;
- Общинския план за развитие на Община Божурище за периода 2014-2020г., които ще следва да бъде развит;
- Програмата за управление на кмета на Община Божурище за периода 2015 – 2019г.;
- Стратегиите и програмите на Община Божурище в различните направления – образование, социални дейности, управление на отпадъците, спорта и младежките дейности и други, които ще се разпишат.

ще се даде възможност да се формулират основните цели на управлението на общинската собственост в община Божурище, като :

- ✓ **Повишаване качеството на публичните услуги;**
- ✓ **Подобряване качеството на жизнената среда;**
- ✓ **Насърчаване на местното икономическо развитие;**
- ✓ **Увеличаване на приходите в общинския бюджет;**
- ✓ **Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.**

**Основните принципи, относно придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:**

- ❖ **Законосъобразност и целесъобразност**  
Общинският съвет, кметът на Общината, кметовете на кметства и кметските

наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона. При упражняване на правомощията си органите на местната администрация следва да вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, при спазване на закона и установените в тази стратегия и другите стратегически документи цели, принципи и приоритети.

❖ **Приоритетност на обществения интерес**

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на общината следва с приоритет да следят за защита на обществения интерес. Имотите общинска собственост се управляват в интерес на населението, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите.

❖ **Състезателност, откритост и плавност**

Управлението и разпореждането с общински имоти следва да се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условия и по ред, определени в наредби, приети от Общинския съвет.

При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, Общината осигурява публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на настоящата Стратегия и Годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината

❖ **Отчетност**

Община Божурище периодично предоставя информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

## **ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СЪБСТВЕНОСТ**

Процесът по управление на собствеността се състои от три под-процеса:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, включващ създаването на стратегии и планове за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на планираните мерки и дейности по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Планирането на дейността по управление на общинската собственост в Община Божурище е ключов елемент от достигането на целите на управлението, заложили в различни стратегически документи, обвързващи общината с провеждането на публични политики, ориентирани към постигането на определен резултат.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегическите планове за нови и подобрени услуги и вземани въз основа на анализ и актуални данни за вида и състоянието на общинската собственост.

Връзката между целите на управлението на града и селата и управлението на

общинската собственост трябва да е осигурена чрез устойчив процес на планиране и анализ на ефектите от решенията, свързани с управлението на собствеността.

Ефективното планиране при управлението на собствеността е функция от навременното извършване на прецизен анализ на нуждите на местната общност от предоставяне на услуги. Значението на взаимовръзката „нужда от услуги - нужда от собственост” ясно се проявява в трудностите, които изпитва общината при осигуряване на необходимата собственост, за посрещане на непрекъснато нарастващите нужди от разширяване на обхвата, оптимизирането на вида и повишаването на качеството на публичните услуги. Тези трудности се открояват преди всичко при осигуряване на терени, за изграждане нови обекти и нова инфраструктура, тъй като част от средставата, с които се финасират тези услуги би следвало да бъдат осигурени в резултат на управление на наличната собственост.

Състоянието на управляваната от община Божурище собственост - разположение, физическо състояние и размер, има определящо значение за вида, качеството и обхвата на услугите, осигурявани от общината

Само устойчивият процес на планиране на инвестиции в сградния фонд може да създаде гаранции, че собствеността се поддържа по подходящия начин и отговаря на определени стандарти - достъпна среда, енергийна ефективност, осигуряване на необходимата, според нормативната уредба, площ (единица на кв.м.) при предоставяне на обществени услуги (социални, здравни, образователни, спортни и др.), добро комуникационно разположение на имотите (административни сгради, социални и образователни институции, културни центрове и др.), чрез които се осигурява доставката на публични услуги. Установяването на нуждите от услуги и извършването на оценка на качеството и обхвата на предоставяните услуги е основно предизвикателство пред планирането на дейността по управление на собствеността.

Нуждите следва да се оценяват чрез:

- провеждане на изследвания сред потребителите на услуги за степента на удовлетвореност;
- проучвания и анализи на демографското състояние;
- оценка на състоянието на техническата и социална инфраструктура, осигуряваща предоставянето на услуги при определен стандарт.

В сферата на образованието, социалните услуги, спорта, младежки дейности Общината следва да предприеме действия, насочени към оценка на нуждите от услуги и на тази база да бъдат създадени стратегии за развитие в тези области.

Сериозно предизвикателство пред оценката на необходимостта от услуги и от там пред навременното планиране на нуждите от собственост, представлява динамиката, с която нараства броят на населението на община Божурище, което ще води до нарастване или не на нуждите от разширяване на обхвата на определени услуги – предимно инфраструктурни, образователни (училища и детски градини) и социални услуги.

Според Закона за местното самоуправление и местната администрация *населението на общината се състои от всички граждани, които имат постоянен адрес на територията ѝ.*

Според Закона за публичните финанси *„местна общност” са гражданите и юридическите лица, които имат регистрация, осъществяват дейност или ползват услуги на територията на съответната община.*, в резултат на което, е налице сериозна пречка пред извършването на реална оценка на необходимостта от услуги (обхват, вид и качество), което силно затруднява процеса на планиране при управлението на собствеността.

Развитието на вътрешно-организационна структура за мениджмънт на собствеността зависи от наличието на подходяща нормативна рамка, от кадровото

обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси, както и от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за собствеността, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

### **Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността**

1. Създаване на звено в структурата на общинската администрация, което да прилага интегриран подход за връзка между управлението на собствеността (разбирано като процес на планиране, изпълнение и докладване на резултати, свързани с използването на общинската собственост) и разработването и изпълнението на общинските политики.

2. Осигуряване на връзка между управлението на собствеността и изпълнението на стратегическите документи на управлението, насочени към постигането на определен обхват, вид и качеството на публичните услуги;

3. Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността на Община Божурище, като анализира финансовите резултати – приходи и разходи от управлението на собствеността;

4. Системен мониторинг на пазара на недвижими имоти;

5. Изготвяне на предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от прилагането на различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която Общински съвет – Божурище да избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;

6. Поддържане на база данни за общинската собственост;

7. Разработване на проект на годишни програми за управлението и разпореждането с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост.

8. Създаване и поддържане на електронна информационна система с база данни, осигуряваща актуална информация за това с какво разполага Община Божурище, какво е неговото състояние и за какво може да се използва.

Част от тази система вече е изградена – Община Божурище поддържа регистър на АОС, който предоставя информация за видовете и категориите обекти, техния размер, за разположението на имотите, за функциите им и др., като той следва да бъде оформен като публичен съобразно изискуеми критерии. Създаден е и Публичен регистър на сделките с общинска собственост по предмет.

*За доизграждане на системата следва да бъдат създадени общо следните регистри :*

- *Публичен регистър на озеленените площи;*
- *Публичен регистър на концесиите;*
- *Публичен регистър на търговските дружества с общинско имущество и общинско участие;*
- *Публичен регистър на земеделски земи от Общинския поземлен фонд, които могат да бъдат отдавани под наем, както и за земите отдавани под наем по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;*
- *Публичен регистър на даренията;*
- *Публичен регистър на договорите, сключвани от Община Божурище по предмет, контрагенти, цена, срокове и други;*
- *Публичен регистър на разрешенията за строеж;*
- *Публичен регистър за актовете за узаконяване и търпимост ;*
- *Публичен регистър на различните видове инфраструктурни обект - вид,*

*състояние, извършени ремонти, кога, суми, видове разходи по поддръжка и други ;*

- *Публичен регистър на всички ОП по години;*
- *Публичен регистър на проектите – идейни, работни, технически и реализирани , резултати, корекции ;*
- *Публичен регистър на плановете на територията на Община Божурище и съседните населени места, както и ЧИ водещи до промяна в тях;*
- *Публичен регистър на заповедите на Кмета по ресори;*
- *Публичен регистър на пасища, животни и други в областа на земеделието.*

Необходимо е интегрирането на регистрите в единна информационна система, която да се доразвие с функции за поддръжане и предоставяне на данни за физическото състояние на собствеността и нейното използване, а именно:

- вид на конструкцията, състояние на обектите, етажност, година на построяване;
- информация за изготвени пазарни, данъчни, базисни, застрахователни оценки – цена на земята, цена на сградата, дата на изготвяне на пазарната оценка;
- потенциални възможности за използване;
- административна структура, отговорна за управлението на имота;

9. Изготвяне на технически паспорти на общинските сгради, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и наредбата на Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Техническите паспорти следва да обхващат - основните характеристики на обектите, мерките за поддръжане на строежите и сроковете за извършване на ремонти, указания и инструкции за безопасна експлоатация, включително и енергийни паспорти, съгласно изискванията на чл.20 от Закона за енергийната ефективност.

10. Разработване на мерки за обследване на общинските сгради за енергийна ефективност, с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфичните възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление, както и набелязване на дейности и мерки за повишаване на енергийната ефективност в общинските сгради чрез децентрализирани системи за производство и потребление на енергия от възобновяеми енергийни източници, инсталации за комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия, инсталации за локално отопление и охлаждане и термопомпи.

11. Въвеждане на стандарти за поддръжка на общинската собственост. При въвеждане на стандартите следва да бъде включена и оценка за необходимата собственост (размер, подходящо разположение и др. характеристики, свързани с обхвата, вида и качеството на предоставяните услуги) при изготвяне на документите на управлението - стратегии, програми, планове за действие, в различните направления на общинската политика.

## **ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Ключови условия за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост са:

1. прилагането на позволените от правната рамка способи за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.
2. имотите да бъдат класификацирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

А. Според предназначението им:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и кметствата);
- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение;
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране, или с тях да се извършват разпоредителни сделки, т.н. "свободни имоти" (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).

Б: Според финансовите резултати от управлението:

- имоти, източници на приходи;
- имоти, източници на разходи.

В: Според нуждите на общината от имоти:

- "достатъчни" - отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълнява своите функции;
- "недостатъчни" - не отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълнява своите функции;

Г: Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;
- общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди;
- общински имоти, които общината трябва да подобри (ремонтира, реконструира, санира);
- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Класификацията на имотите по функционален признак прави възможно формулирането на целите на управлението на трите групи имоти:

• При имотите за административни нужди на Община Божурище целта на управлението на общинската собственост е оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка на имотите и капиталовите разходи;

• При имотите, използвани за предоставяне на услуги и изпълняване на проекти с важно социално значение, целта на Община Божурище при управлението на общинската собственост е постигане на заложените в стратегическите документи на общината нива на обхват, вид и качество на предоставените услуги, оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка и капиталовите инвестиции в имотите.

• При имотите, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки, т.н. "свободни имоти", целта на община Божурище е максимизиране на финансовите резултати – увеличаване на генерираните от имотите приходи в бюджета, чрез използване на пазарни подходи за постигане на висока доходност при управлението им.

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно да се представя в Доклад на кмета за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Общинският съвет, в изпълнение на Закона за общинската собственост и настоящата Стратегия, е задължен ежегодно да приема по предложение на кмета на

общината, Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна; описание на имотите, които общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

При разработването на годишната програма ще се въведе изискването да се изготвят финансово-икономически анализи, обосноваващи целесъобразността при избора на един или друг подход (продажба, замяна, отдаване под наем, ползване когато е предвидено в закон, учредяване право на строеж, концесиониране и др.), които анализи ще бъдат неразделна част от програмата.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост, се приемат от Общинския съвет с приемането на бюджета на общината за текущата година. Програмите могат да се актуализират през годината, като при необходимост се актуализира и бюджета, на основата на финансови анализи.

Разглеждането на общинската собственост като инструмент за предоставяне на публични услуги, постигане на целите на градоустройственото планиране и повишаване на приходите за общинския бюджет, изисква прилагането на интегриран подход при управлението на собствеността.

Създаването на стратегическо портфолио от общински имоти (или създаването на «общинска поземлена банка») е добър подход, който би могъл да се използва при нужда. Прилагането му изисква групиране и окрупняване на общинските имоти, градоустройственото им урегулиране, съоръжаването на окрупнените имоти с необходимата техническа инфраструктура.

Подходът може да послужи като инструмент за насърчаване на местното икономическо развитие, за решаването на важни градоустройствени задачи, за значително повишаване на стойността на общинската собственост и на приходите от управлението и разпореждането с нея.

Подобен подход при управление на собствеността изисква интегриране на усилията на различни направления, свързани с финансовото управление, градското планиране, планирането на капиталовите инвестиции/проекти на общината, опазването на околната среда и администрирането на общинската собственост.

За интегриране на усилията на различните административни структури, както вече бе отбелязано, е необходимо създаването на звено, пряко ангажирано с подготовката на анализи и документи за стратегическо управление на собствеността, като то следва да включва както представители на общинската администрация, общински съветници, специалисти по области и други.

## **УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ СПОРЕД ИЗПОЛЗВАНИТЕ СПОСОБИ – АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ И МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Управлението на общинската собственост е уредено основно в Закона за общинската собственост и в Закона за местното самоуправление и местната администрация. В изпълнение на изискванията на тези закони общински съвет е приел наредби, с които е определил реда и условията за управлението на общинската собственост.



### **Отдаване под наем**

Разпределението на функциите и правомощията при отдаването на имоти под наем, между общинският съвет и кмета на общината, е уредено в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и др. Горесцитираните нормативни документи се нуждаят от сериозен преглед и прочит, както и актуализация при необходимост;

Чрез анализ на размера на общинските наеми на имотите, предназначени да носят приходи в бюджета – нежилищни имоти (за търговски цели) и терени за поставяне на преместваеми обекти, както и чрез системен мониторинг на пазара и управление на договорите по начин, осигуряващ наемни цени съизмерими с пазарните, се изяснява наличието или не на потенциала за увеличаване на приходите в бюджета.

### **Мерки за оптимизиране на процеса по отдаване на общинската собственост под наем:**

- Обобщаване и анализиране на данни за:
  - Брой на договорите;
  - Отдадената площ под наем;
  - Разпределението на площта по видове имоти, отдадени под наем;
  - Постигнатите средни наемни цени и др. и изготвяне на периодични анализи за нуждите на управлението, оценяващи ефективността и ефикасността на процеса по отдаване на собственост под наем.

### **Продажби, учредяване право на строеж, замени**

Общинският съвет е компетентният орган, който решава въпросите по разпореждането с имотите – частна общинска собственост. Кметът на община Божурище отговаря за изпълнението на решенията по разпореждане. Обвързаността на кмета от волята на общинския съвет се постига чрез определяне на условията и реда за управление и разпореждане с общинското имущество в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чрез решенията на общинския съвет относно извършването на конкретните сделки.

Сделките за **учредяване право на строеж** в община Божурище ще се извършват при условията на обвързана компетентност.

**Замяната на имот** – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот или с право на строеж – собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, се извършва по инициатива на общината или по писмено предложение на заинтересованите лица по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

### **Апортиране на имоти**

Според нормативната уредба общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени със закон. Стопанската дейност на общината се осъществява чрез еднолични търговски дружества с общинско имущество или чрез търговски дружества с общинско участие.

Основни стратегически принципи за управление на собствеността в търговските дружества ще бъдат:

- Задължително планиране и програмиране на инициативите за създаване на търговски дружества с общинско участие;
- Публичност на инвестиционните намерения на общината и състезателност при определянето на съдружници и съакционери;
- Широк обем от правомощия на ОбС като орган упражняващ правата на собственост;
- Задължителни тръжни и конкурсни процедури при продажба, учредяване на вещни права и наем на недвижими имоти, както и за продажба и наем на други дълготрайни активи на дружествата;
- Ясно разписани задължения на представителите на Община Божурище в търговските дружества;
- Публичен подбор на членовете на управителните и контролни тела, обвързан с изготвянето на бизнес програми за управление;
- Обвързаност на възнагражденията на членовете на управителните и контролните тела със стойността на дълготрайните материални активи, броя на персонала, тенденцията на краткосрочните задължения и рентабилността на дружествата.

### **Придобиване на собственост**

Община Божурище придобива собственост основно чрез:

- ✓ уреждане на сметки по регулация;
- ✓ принудително отчуждаване;
- ✓ покупка на имоти;
- ✓ прекратяване на съсобственост;
- ✓ обезщетение срещу учредено право на строеж или на друго ограничено вещно право върху имот частна общинска собственост;
- ✓ чрез дарение от физически или юридически лица.
- ✓ прехвърляне собственост от държавата (Министерство на отбраната)
- ✓ други способности;

Имоти, собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

### **ОТЧИТАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Отчитането на резултатите от изпълнението на политиката по управление на общинската собственост е нормативно определено чрез предвиденото в Закона за общинската собственост задължение за изготвяне на доклади за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти. Докладите се изготвят от кмета на общината и се представят за разглеждане от общински съвет, заедно с годишния отчет за изпълнение на общинския бюджет.

Основното предизвикателство пред създаването на система за отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост е, че няма установено по нормативен ред изискване за въвеждане на стандарти и норми за ефективност и ефикасност при управлението на общинската собственост. Представянето на финансова

информация за приходите и разходите при управлението на общинската собственост следва единната бюджетна класификация, според която трудно могат да бъдат проследявани и анализирани, за целите на управлението, приходите и разходите на отделни обекти или групи общински обекти.

Агрегираните бюджетни данни в бюджетната класификация:

- Приходи от наеми на имущество;
- Приходи от наеми на земя;
- Постъпление от продажба на нефинансови активи
  - От продажба на сгради;
  - От продажба на земя;

не дават възможност за разграничаване и анализиране на данните по отделни категории общински обекти – например, приходите от наеми по преференциални цени (общински жилища, помещения за политическа дейност и др.) и приходите от пазарно ориентирани наеми на имущество (магазини, терени за търговска дейност, реклама и др.).

Същото се отнася и за продажбата на сгради и земя – бюджетната класификация не прави разграничение между приходи, постигнати по конкурентен начин и приходи, формирани при цени на имотите, определени по нормативен ред.

Така организирана бюджетната информация не дава и възможност да се анализират финансови данни за имотите според тяхното класифициране по функции – имоти, използвани за административни нужди и предоставяне на услуги, и имоти свободни за разпореждане, отдаване под наем, концесиониране и др.

Класификацията на имотите според техните функции определя и различните финансови цели при управлението на имотите.

За групата имоти, които могат да генерират приходи в бюджета, съотношението между приходи (наеми, концесионни такси) и разходи за управление на собствеността (оперативни разходи, разходи за поддръжка и капиталови разходи), следва да представя положителни финансови резултати. Тези имоти се разглеждат като източници за приходи в бюджета – следователно те имат приходно ориентирани цели.

За оценка на изпълнението при управлението на този тип имоти най-важната информация е информацията за потенциалните приходи, които тези имоти биха могли да реализират, ако са на пазара. Съпоставянето на приходите, генерирани от този тип общински имоти, с приходите, генерирани от подобни имоти на свободния пазар, дава възможност за оценка на потенциалните пазарни възможности, които имат общинските имоти. Оценката на финансовите резултати, постигнати при управлението на този тип общински имоти, може да се извърши чрез системното събиране на информация за свободния пазар на недвижими имоти.

Въвеждането и прилагането на този сравнителен подход изисква създаване на административна структура и капацитет в общинската администрация, който да позволява:

- събирането и анализирането на информация за годишните приходи и разходи, генерирани от всеки един общински имот от тази група;
- събирането на информация за стойността на общинските имоти (пазарна оценка, данъчна оценка, базисна оценка, застрахователна стойност);
- изчисляването на подходящи финансови съотношения (пазарни показатели) с цел определяне на сравнителната доходност от управлението на общинските имоти от тази група.

Имотите, които са за административни нужди и за предоставяне на услуги не генерират преки приходи и се разглеждат като източници на разходи за общинския бюджет. Следователно, те имат разходно ориентирани цели – постигане на оптимално ниво на разходи по имота в рамките на неговия жизнен цикъл.

За да могат да се преследват такъв тип цели е необходимо разработването и въвеждането на различни оперативни показатели за ефективност – например изразходвана ел. енергия на кв.м. полезна площ, количество топлинна енергия, изразходвана на кв.м отоплявана площ; количество куб.м вода на кв.м. полезна площ и др. и показатели за ефективно използване на сградната площ – съотношение между заета площ и чиста сградна площ и др.

Разработването и въвеждането на показатели за изпълнението при управлението на общинската собственост дава възможност за сравнение на текущи резултати с резултати от минали години, както и за сравнение на постигнатите резултати със заложените преди това цели за постигане на определено ниво на доходност от имотите; постигане на определени нива на разходите – текущи, за поддръжка, капиталови; постигане на определени норми за ефективно използване на площта на имотите.

### **Мерки за оптимизиране на процеса по отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост**

➤ Извършване на пазарна оценка на имоти, които са класифицирани като източници на приходи и периодично актуализиране на оценките им, за да може да се провежда пазарно ориентирана стратегия за управлението на тези имоти, осигуряваща максимална доходност от тях.

➤ Разработване и въвеждане на показатели за оценка на изпълнението при управлението на собствеността, чрез които да се отчитат резултатите по видове и категории обекти.

➤ Разработване и въвеждане на система за самостоятелно генериране на финансова информация за всеки един имот и организирането ѝ във вид и формат, подходящ за анализ и вземане на управленски решения.

➤ Формиране на административен капацитет на общинско ниво за събиране и анализ на финансова информация, свързана с управлението на имотите и прилагане на показатели за оценка на изпълнението.

### ***Вътрешен контрол върху процеса на управление на общинската собственост***

В Община Божурище следва да се доизгради Система за финансово управление и контрол, неразделна част от която да бъде контролът върху управлението на материалните активи на общината.

### **ОСНОВНИ СПОСОБИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИТЕ ИМОТИ, ПО ВИДОВЕ И КАТЕГОРИИ ОБЕКТИ**

#### ***Отдаване под наем***

*Под наем след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс се отдават:*

- търговски помещения/магазини, частна общинска собственост;
- площи (терени и части от терени) частна и публична общинска собственост за разполагане на преместваеми обекти и съоръжения -целогодишно или сезонно;
- земи от общинския поземлен и горски фонд, както и земи в строителните граници;
- части от административни сгради и училища, публична общинска собственост, вкл. бюфет и стол за хранене.

*Търг или конкурс не се провежда при:*

- отдаване под наем на свободни нежилищни имоти частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, на синдикалните организации и за нуждите на юридическите лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза;

- отдаването под наем на поземлени имоти общинска собственост на търговски дружества, необходими като терени за временно използване, свързано с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности.

- Отдаване под наем на помещения, определени за предоставяне на здравни дейности

### **Продажба**

*След провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс се извършва продажбата на:*

- урегулирани поземлени имоти, отредени за нежилищно строителство;
- урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство.

*Без търг или конкурс се продават, но при определен ред и условия, регламентирани в закон:*

- земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда;
- земя - частна общинска собственост на лица, които са определени в закон;
- имоти – частна общинска собственост на основния пощенски оператор при условията на Закона за пощенските услуги;
- общински жилища, на настанени в тях по административен ред наематели;
- общински части от съсобствени обекти и имоти на съсобствениците.

### **Учредяване право на строеж**

*Учредяване право на строеж след публичен търг или публично оповестен конкурс се извършва върху:*

- незастроени урегулирани поземлени имоти за нежилищно строителство срещу цена и обезщетение с готови обекти в бъдещите сгради;
- застроени урегулирани поземлени имоти, в които се предвижда втора сграда - срещу цена, или срещу цена и обезщетение с готови обекти в бъдещите сгради.

*Без търг или конкурс се учредява право на строеж по ред изрично определен в закон:*

- на граждани с жилищни нужди, установени по належед ред;
- на юридически лица на бюджетна издръжка;
- на религиозни институции, регистрирани по съответния ред;
- на инвеститори по реда и условията на Закона за насърчаване на инвестициите;
- в съсобствени имоти, в случаите предвидени от Закона за устройство на територията;
- на енергийни предприятия, в случаите предвидени от Закона за енергетиката;
- на други лица, когато това е предвидено в закон;
- изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения върху урегулирани

поземлени имоти, както частна общинска, така и публична общинска собственост;

- реализиране на паркоустройствени планове заедно с атракционни и търговски обекти в тях и експлоатацията им.

### **Публично-частно партньорство**

Публично-частното партньорство (ПЧП) е дългосрочно договорно отношение между лица от частния и публичния сектор с цел финансиране, построяване, реконструкция, управление и/или поддръжка на общинска собственост и инфраструктура, в изпълнение на одобрените от Общинския съвет стратегически планове за развитие на Общината.

Два са аргументите, най-често използвани в подкрепа на създаването на ПЧП - повишаването на икономическата ефективност чрез въвличане на частния сектор и ограничаване на публичните разходи чрез "разтоварване" на общината от дейности. Икономическата ефективност от своя страна е по-висока при участие на частен инвеститор по няколко причини. От една страна, частният партньор има стимул (при подходящо структуриране на ПЧП) да ограничава разходите с цел увеличаване на печалбата. Ако финансирането е с частен капитал – собствен и заемаен – кредиторите осъществяват допълнителен контрол върху дейността, за да защитят капитала си. Не на последно място, частният сектор носи и специфични знания ("ноу-хау"), което позволява изпълнението на проекта да бъде качествено по-добро.

За съжаление в страната не съществува единно тълкуване на понятието „публично-частно партньорство”, въпреки дефинирането му в Закона. Според Евростат, за да бъде класифицирана една сделка като ПЧП, частният партньор трябва да поеме строителния риск и поне един от двата риска – за наличност на предоставяната услуга или за нейното търсене. Именно идентифицирането, остойностяването и разпределението на рисковете по проекта (т.нар. матрица на риска) между партньорите е един от ключовите моменти във всяко ПЧП. Разпределението на рисковете трябва да стане на принципа – всеки да поеме тези рискове, които може да управлява най-добре.

Практическите модели на разпределение на риска могат да бъдат обобщени по следния начин:

- Инвестиционният риск в почти всички случаи се поема от частния сектор;
- Участието на общината може да приеме различни форми - финансови гаранции, дълг, осигуряване на земя или оборудване, осъществяване на подобрения, които облекчават достъпа до обектите на ПЧП, реализиране на конкретен проект, изпълнение на определена дейност и др.

Разпределението на риска е от особена значимост в ситуация на икономическа криза или рецесия, както и на последващи съществени влошавания в резултат на отлив на инвестиции, на финансови ресурси.

При реализиране на ПЧП (сътрудничество) се спазват принципите за доброволност, взаимен интерес, активен избор, гъвкавост и динамичност, прозрачност и отговорност.

ПЧП може да възникне чрез различни договорни отношения между страните, например чрез създаване на гражданско дружество по реда на Закона за задълженията и договорите, чрез създаване на смесено търговско дружество по реда на Търговския закон, чрез учредяване на концесии по Закона за концесиите, както и чрез създаване на Сдружения с общини, области, с юридически или физически лица, по реда на Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Общински съвет се произнася по създаването гражданските дружества, сдруженията, по всички случаи на възникване на ПЧП, както и по всяка инвестиция или

дейност, реализиращи се чрез публично-частно партньорство.

### **Концесия**

Концесиите следва да се предоставят преимуществено за:

- изграждане и експлоатация на спортни обекти и съоръжения върху урегулирани поземлени имоти, както частна общинска, така и публична общинска собственост;
- реализиране на паркоустройствени планове заедно с атракционни и търговски обекти в тях и експлоатацията им.

## **УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ОТРАЖЕНИЕТО МУ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ОБЩИНСКИЯ БЮДЖЕТ**

*Приходи, свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост* са общински приходи с типично местен характер и като такива се отчитат в частта на общинските бюджети, предназначена за местните дейности.

*Разходите, свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост* се обединяват в няколко големи групи: разходи за отчуждаване на имоти, оперативни разходи, свързани с управлявания сграден фонд (вкл. данъци и такси върху недвижимите имоти, застраховки, отопление, ВиК, електроснабдяване, почистване, охрана и др.), разходи за поддръжка (вкл. текущи ремонти и др.), капиталови разходи (вкл. разходите за основен ремонт на сградите и изграждане на нови сгради) и разходи за придобиване на земя, сгради и право на строеж.

Въпреки колебанията си през последните години като цяло всички компоненти на разходите за общинска собственост бележат тенденция към растеж, вкл. разходите за основен ремонт и изграждане на нови сгради – капиталовите разходи.

## **ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ПО ВИДОВЕ И КАТЕГОРИИ ОБЕКТИ – АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ И МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Описанието на общинската собственост се затруднява от постоянна динамика по отношение на състоянието на общинската собствеността и броя на имотите.

### **Общински жилища**

Общинските жилища са броени единици към настоящият момент и в тях са настанени дългогодишни наематели. Възможна промяна може да възникне при евентуално придобиване на имоти от Министерство на отбраната и промяната на тяхното предназначение от административни и други в такива за жилищни нужди.

### **Имоти за предоставяне на образователни услуги – училища, детски градини, социални центрове, клубове, читалища, спортни клубове и други**

Управлението на общинската собственост за образователни нужди следва да бъде подчинено на:

- изпълнението на стратегическите цели за развитие на средното образование;
- създаване на условия за повишаване на качеството и ефективността на системата за образование и обучение;
- улесняване на достъпа до образование и обучение;

- превенция и преодоляване на ранното напускане на училище.

### **Мерки, свързани с управлението на общинската собственост за образователни нужди:**

➤ Разширяване на капацитета на детските градини чрез реконструкцията на съществуващите детски градини и строителството на нови; Да се предвиди и резервен капацитет от места в рамките на 5-10 % за посрещане на демографските промени през следващите 5-10 години, както и допълването сградният фонд със допълващи сгради и площадки за спорт и друго необходимо допълващо засторяване, с оглед бъдещи необходими дейности, разширяващи и допълващи сега установените;

➤ Изграждане на система за анализ на потребностите и прогностика на нуждите от развитие и осъвременяване на материалната база. Анализът на потребностите и прогностиката на нуждите да се извършва на база индикатори за оценка на състоянието на материалната база и система за събиране на информация за тях; да се извършва ежегоден преглед на състоянието на материалната база и да се изготвят предложения за приоритетни области на интервенция;

➤ Делегиране на административни и финансови правомощия на директорите на общински детски градини и училища по отношение на управлението на общинската собственост, в един бъдещ момент при доказана необходимост, след финансови и други анализи ;

➤ Изграждане на система за административен и финансов контрол на дейността на длъжностните лица в училищата и детските градини, адекватна на условията за управление на делегирани бюджети в образованието;

➤ Изработване на критерии за оценка на ефективността и ефикасността на използваната материална база, с оглед намаляване на разходите за издръжка и обективна преценка относно целесъобразността за предоставяне на свободна общинска база за дейността на частните образователни институции. Да се предоставя свободна общинска собственост на частни училища и детски градини само след изготвянето и приемането на такава оценка за всеки конкретен случай;

➤ Осигуряване на достъпна среда за деца със специални образователни потребности;

➤ Оптимизиране на училищната мрежа, с оглед създаването на максимално добри условия за провеждане на целодневно и едносменно обучение.

➤ Съществуващата училищна собственост следва да се съхрани, като резервният ѝ капацитет да се използва за прием в предучилищни класове, произтичащ от законовите изисквания и за посрещане на евентуален ръст в броя на децата през следващите няколко години, както под влияние на демографски критерии, така и под влияние на икономически фактори, като разширяване на икономическата зона с нови инвеститори и необходимостта на служителите им относно услуги в тази област;

➤ Предоставянето на услуги в областта на образованието като ясла, детска градина и училище, за нуждите на големите и малки инвеститори на територията на Община Божурище, ще даде сигурност и перспектива за разширяване на взаимодействието с общинската администрация и ангажираността на инвеститорите с местните приоритети и необходиминости.

➤ Съхраняване на общинските терени – дворове на училищата и детските градини. Да не се предприемат действия по преотреждане, промяна на публичния характер на общинската собственост и разпореждане с тези терени.

➤ Продължаване на политиката по благоустрояване на дворовете и оградите на училищата и детските градини, на детски и спортни площадки и физкултурен салон, с оглед запазването и бъдещето им развитие, като основно място за прекарване на



свободното време и спорт. Тези терени да се третират от общината като особено ценен материален ресурс за задоволяване нуждите на населението от спорт, поради удобното им местоположение, осигурената ежедневна охрана, опазването и поддръжка им от страна на ръководствата на училищата и детските градини.

### **Имоти за детски ясли и детски кухни**

За ефективното планиране при управлението на общинската собственост в тази сфера, е необходимо, да се идентифицира нужда от допълнителни общински площи за детски ясли и детски кухни, по отношение на интереса от страна на новите инвеститори в сферата на бизнеса.

Като подход за придобиване на необходимите допълнителни площи се предлага:

- придобиване (чрез безвъзмездно предоставяне от Министерство на отбраната и закупуване, в краен случай, поради наличие на ограничен финансов ресурс) на нови имоти;
- ново строителство;
- преустройство/придобитите ПИ със сграден фонд от МО и други учреждения на територията на Община Божурище/.

### **Имоти за предоставяне на социални услуги**

Слабо развита дейност, поради липса на финанси и териториална разпокъсаност на лицата имащи нужда от този вид услуги, както и различната възрастова диференциация.

Следва да се проучи необходимостта от създаване на :

- специализирани институции за възрастни хора, възрастни с умствена изостаналост, домове за временно настаняване, дом за лица със сетивни увреждания и военно-инвалиди - **да се модифицира за местните нужди – къщи за възрастни хора и лица със съответните нужди** , като по този начин не се нарушава естествената им среда на живот, като се обвърже и с местните представители предлагащи здравни грижи;
- дневен център за социална интеграция – за всички възрастови групи от малки до големи;
- трапезарии;

Като възможни подходи за решаване на проблема с липсващите или недостигащите общински площи за предоставяне на социални услуги, се предлага извършването на ново строителство и на преустройство на съществуващи общински сгради.

Понастоящем:

- Липсва цялостна грижа в общността за хората с психични проблеми;
- Необходимо е да се осигурят общински помещения за социалната работа със семействата, децата и младите хора и за провеждането на алтернативни образователни програми, общностни проекти и инициативи за развитие. Липсват малките семейни къщи за деца, лишени от родителски грижи, като по този начин не се нарушава естествената им среда на живот, като се обвърже и с местните представители на АСП/ДСП, АЗД и териториалните ѝ поделения, НПО и други;
- Недостатъчно развити са и услугите за възрастни хора и за деца, лица с увреждания и други в домашни условия. Услугите „домашен помощник” и „социален асистент” не са развити в необходимата степен. Това е една от причините възрастните хора да напускат своите домове и да постъпват в институции и домове от този тип.

За преодоляване на съществуващите проблеми следва да се разработи проект на Програма за развитие на социалните услуги на територията на Община Божурище,

придружена от план за действие, съдържащи мерки и дейности за преодоляването на горните дефицити. Проектът следва да залага следните стратегически цели, които имат отношение към управлението на общинската собственост:

- ✓ развитие на нови модерни социални услуги, в съответствие с общата тенденция за превес на услугите в общността и деинституционализацията;
- ✓ развитие на капацитет за предоставяне на качествени социални услуги;
- ✓ обхващане на всички уязвими социални групи и предлагане на адекватен отговор на техните потребности;
- ✓ максимално използване на потенциала на неправителствените организации като фактор за въвеждане на нови, съвременни и модерни социални модели за обслужване.

В областта на управлението на общинската собственост за постигането на тези стратегически цели е необходимо:

- Извършване на оценка на нуждите от социални услуги. На базата на нея да се планират услугите, съответно нуждите от собственост и финансовите средства за ремонт и модернизирани сгради за социални дейности, построяване/придобиване на нови или преустрояване стари апартаменти или малки фамилни къщи за отглеждане на деца и развитие на приемна грижа;
- Обособяване на нови пространства или ремонтване на съществуващи сгради – малки къщи за създаване на приют за бездомни хора или дневен център за работа с тях;
- Разкриване на домашни и интеграционни услуги за хора с психични проблеми;
- Създаване на защитени или наблюдавани жилища, пригодени за живот на малки общности, най-много с размерите на голямо домакинство. Това биха могли да бъдат по-големи апартаменти или малки къщи.
- Разкриване на Център за обществена подкрепа;
- Създаване на повече домашни услуги;
- Планиране създаването (построяване или адаптиране) на съществуваща сграда, осигуряваща организация на грижата, която да свързва традиционната – напълно институционална форма „старчески дом”, и дългосрочната грижа в дома и общността (клубове, сестринска грижа в дома и др.).

### **Имоти за дейности в областта на културата**

Общият брой на общинските имоти за дейности в областта на културата е в ограничен размер. Наличната общинска площ, обслужваща дейността се оценява като недостатъчна. Налице е необходимостта от осигуряването на допълнителни общински площи за културна дейност във всичките ѝ разновидности – читалища, библиотеки, галерии, културни домове. Културата, е с по-ниска степен на осигуреност в сравнение с общинските сгради за предоставяне на административни и социални услуги.

Средата за хора с увреждания е почти недостъпна.

Необходимо е да бъде създаден регистър за паметниците на културата, както и да се премине през процедура за обявяването за паметници на културата наличните останали културни ценности за поколенията - като статуята и стенописите - пана на Казаков в блок Албена и на стената на същият, в сградата част от предприятие Терем, магазина и на други места, паметника на бригадирското движение, Римската чешма в с.Пролеша, къщата със статуите и статуята пред читалището, царската конюшна и други. Цялата дейност в областта на културата следва да се разпише в стратегия и план програма за нейното изпълнение.

## **Имоти за физкултура и спорт**

Няма голяма разлика между системата на спорта в Община Божурище и тази на другите общини в страната, но са необходими допълнителни площи - спортни площадки, детски площадки и други тематични спортни терени. Предлаганите подходи за осигуряване на необходимите площи са:

- ново строителство;
- преустройство на съществуващи общински площи.

Управлението на общинската собственост за спорт и физическо възпитание следва да бъде подчинено на изпълнението на стратегическите цели, заложи в бъдеща Стратегия за развитие на физическото възпитание, спортът за всички и социалния туризъм.

Стратегическите цели, които имат отношение към управлението на общинската собственост на общината следва да бъдат:

- извеждане на преден план на спорта в училище;
- увеличаване броя на хората, практикуващи физически упражнения, спорт за всички и социален туризъм;
- ефективно управление и модернизирание на наличната спортна база, изграждане на нови спортни обекти и съоръжения.
- прилагане на механизми и правила за осъществяване на контрол при използване на спортните обекти и съоръжения и обектите за социален туризъм, съобразно тяхното предназначение и създаване на условия за ползването им от всички граждани, включително от хората в неравностойно положение;
- анализ на състоянието на спортните обекти и съоръжения на територията на Община Божурище и на терените, отредени за спортно строителство с оглед разработване на дългосрочна програма за модернизация и ремонт на съществуващите спортни обекти и съоръжения и изграждане на нови, чрез партньорство с бизнеса и спортните организации;
- планиране на размера на средствата от общинския бюджет за изграждане, ек размера на средствата от общиспи и съоръжения и обекти за социален туризъм.

## **Имоти на зелената система**

Общата констатация – слабата изграденост и изоставане в реализацията на градинки, алеи и паркове – е съпроводена с наличието на редица проблеми и конфликти между различни заинтересовани страни, свързани със зелената система. На първо място това са проблемите, свързани с опазването на териториите на съществуващите зелени площи общинска собственост. През годините общината е допуснала случаи на застрояване в общинските зелени площи.

На лице са проблеми, свързани със съхраняването на предвидените, но неизградени зелени площи за обществено ползване, разположени върху земи частна собственост. Собствениците дължат данъци за тези терени, но не могат да ги застроят. Управлението на общинската собственост като основа за развитие на зелената система, трябва да е подчинено на изпълнението на следните групи стратегически задачи:

### Еколого-биологически задачи:

- Подобряване на микроклиматичните условия чрез специалните режими за съхраняване на зелените площи – тематичен парк /на божура, на летателната дейност/, осигуряване на добър въздухообмен, развитие на зелената система на града, проникване на планински въздух в градската тъкан, чрез съхраняване на зелени ивици около водните поречия и опазване на, и без това, сравнително тесните връзки и клинове (незастроените

площи от Флиповци и Банкя до Божурище и селата около него) и Витоша, със всички възможни средства;

- Подбор на подходящ видов състав на растителността, съобразно специфичните екологически условия;

- Достигане на нормативните количествени екологически показатели (ниво и степен на озелененост);

Рекреативни задачи:

- Създаване на градска и околградска зелена система като средъ за отдих: обособяване на комплексна среда - тематични паркове за отдих, полифункционален или специализиран, създаване озеленена среда, близка до природата;

- Стимулиране проникването на зелената система в зоните за обитаване, с цел обезпечаване ежедневиия отдих на локално ниво (обособяване на локални градини/ки). Създаване на взаимосвързана система от озеленени пешеходни зони и маршрути (улично озеленяване, веломаршрути и специализирани маршрути);

- Включване и заявяване посредством зелената система на характерните природни дадености, като елементи от обемно-пространственото изграждане на града и селата;

- Изявяване природната рамка на града; изявяване и акцентирание поречието на реките и други водоизточници като уникална природна даденост и посредством формиране на зона за общоградски отдих край вода (воден парк);

- Оформяне на сектори на идентификация в градския пейзаж, чрез избор на специфичен растителен, видов състав и пространствена композиция на растителните видове; създаване на комфорт и представителност в обществените центрове, посредством различните форми на озеленяване (вертикално, в съдове, интериорно и пр. и парково обзавеждане).

**Мерки, насочени към управлението на общинската собственост в сферата на зелената система:**

➤ Изготвяне на петгодишни средносрочни и едногодишни краткосрочни програми за планиране и изграждане на нови зелени площи, въз основа на етапните план-програми;

➤ Ежегодно предвиждане в бюджета на общината на средства за финансиране изработването на проекти за изграждане на публични зелени площи;

➤ Набирането на данни и създаване на информационна база за собствеността на парковете и зелените площи;

➤ Изработването на регулационни планове за неурегулирани досега съществуващи паркове, с цел по-добрата им защита и прецизиране на границите им;

➤ Изработване на механизми за защита на зелените площи, на програма за реконструкция на съществуващите и създаване на нови улични насаждения; на лесоустройствен план;

➤ Категоризиране на зелените площи – общинска собственост, според интензивността, с която трябва да се поддържат:

1-ва категория – представително поддържане

2-ра категория – оптимално поддържане

3-та категория – средно поддържане

4-та категория – частично поддържане

➤ Създаване на Специализиран общински експертен съвет по устройство на територията по озеленяване (СОЕСУТО), за разглеждане на устройствените планове и инвестиционните проекти за територия и обекти на зелената система;

➤ Поддържане на публичния регистър на зелените площи, като информацията в него се актуализира и обогати с данни за състоянието на зелените площи;

- Инвентаризиране на състоянието на регистрите на картотекираната растителност

### **Имоти, обслужващи управлението на отпадъците**

На територията на Община Божурище има нерегламентирани сметища, което налага да бъдат предвидени бъдещите дейности по рекултивация на тези сметища. Следва да се обмисли идеята за депо за рекултивация на био-отпадъци и оползотворяването им съобразно нови технологии, развити в тази област, но при съхранение на наличната околна среда.

Следва да се разглеждат с приоритет инвестиционните намерения, предвиждащи опазването на околната среда.

Да се предвидят и планират мерки за намаляване на битовите отпадъци, доразвиване на системата за разделно събиране, както и намаляване на разходите в тази област.

Трябва да се изработят правила относно депонирането на строителните отпадъци и земни маси. Да се предвидят и заложат средства, както и да се разпишат механизми, за строг контрол относно извозването на същите.

Предвижда се разширяване на обхвата на програмата за саниране на МРРБ, което от своя страна води до разширяване на приложимостта и спрямо цялата територия на Община Божурище, от там и разхода по транспортиране на отпадъците.

Да се проведат множество кампании за информиране и обучение на населението, което от своя страна ще доведе до намаляване на размера на битовите отпадъци, използването на компостери и други средства и нови технологии.

### **Административни сгради**

Общинска администрация е разположена в различни сгради, някои от които значително отдалечени една от друга. Липсата на единен административен комплекс, в който да е разположена цялата общинска администрация, увеличава издръжката на дейността, затруднява управлението и координацията на административните структури и се отразява негативно върху качеството на административното обслужване.

Оценката на площта, в която се помещава администрацията показва, че тя не е достатъчна, за да задоволи нуждите. Идентифицира се необходимост от допълнителни площи както за Община Божурище, така и за кметствата, като все още не е направена конкретна оценка за необходимата допълнителна площ в кв. метри и брой обекти.

Като подход за решаване на проблема с недостигащите площи за административна дейност основно се посочва новото строителство, преустройството на съществуващи общински площи. Сградите, в които се помещават администрациите на кметствата, не са с висока степен на достъпност за хората с увреждания, в сравнение с всички останали общински обекти.

Необходимо е да се извърши одит на достъпността във всички административни сгради и резултатите от него да бъдат отразени в годишни програми за реализиране на мероприятия за достъпност. Община Божурище следва да предприеме действия по разполагането на общинска администрация в единен административен комплекс, което предполага построяването или придобиването на сграда с необходимия капацитет и подходящо местоположение.

### **Имоти от общинския поземлен фонд**

Липсва точна и конкретна информация относно общинският поземлен фонд,

касаещ земеделските земи. Следва да се изгради електронен публичен регистър на земите от общинския поземлен фонд и на земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които могат да се отдават под наем. Регистърът да дава информация за идентификацията на площта и начина на трайно ползване, както и за местоположението на имотите по землища.

Понастоящем, следва да се предприеме процедура по определяне на имотите, останали след възстановяването на правата на собствениците. Следва да се обособят и назначени предвидените от закона комисии, включващи представители на общината, службите по земеделие и гори, Агенцията по геодезия, картография и кадастър и други заинтересовани страни. След приключване на работата на комисиите и провеждането на предвидените от закона процедури, Община Божурище ще стане собственик на значителен брой нови земеделски имоти. С голяма степен на вероятност може да се твърди, че общинският поземлен фонд ще се удвои. Част от новопридобитите имоти, заедно с част от съществуващия общински поземлен фонд, ще се използват за обезщетяването на бивши собственици.

Освен за обезщетяване земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, собственост на Общината, за срок 5 години ще могат да се предоставят само за:

- установяване на границата на земеделските земи, за които е издадено решение на Общинската служба по земеделие и гори за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Необходимо е да бъде изработен План за поземлено управление, приет от Общински съвет и одобрен от министъра на земеделието и храните. Управлението на общинският поземлен фонд на Община Божурище дори и евентуално удвоен, няма да има съществено значение за директното увеличаване на бюджетните приходи. Използването на фонда ще е от важно социално значение и ще донесе косвено финансови ползи за общината. Фондът ще послужи за обезщетяването на бивши собственици, осигуряването на възможности за паша на животните, залесяване и рекреация на определени територии, осигуряването на терени за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура на общината, осигуряване на терени за мероприятия чрез промяна на предназначението на земи от общинския поземлен фонд (за изграждане на обекти от интегрираната система за управление на отпадъците, изграждане и разширяване на гробищни паркове, изграждане на паркове), отчитайки редакцията на ЗУТ относно промяна на предназначението на терените съгласно и съобразно чл. 109 горесцитираният нормативен акт.

### **Имоти от общинския горски фонд**

Според вида на земите и горите, при наличие на общински горски фонд на Община Божурище, той следва да се индивидуализира на:

- залесена част – в проценти %;
- незалесена дървопроизводителна – %;
- недървопроизводителна – %.

По функционална принадлежност общинският горски фонд следва да се разпределя както следва:

- ✓ гори и земи с основно дървопроизводителни и средообразуващи функции – %;
- ✓ защитни и рекреационни гори и земи – %;

✓ гори в защитени територии %.

Управлението на общинския горски фонд заедно с общинският поземлен фонд следва да бъде възложено на определена комисия, в която е задължително участието на общински съветници и специалисти от Общинската администрацията по съответните ресори. Ежегодно Общински съвет на основание Закона за местното самоуправление и местната администрация и Закона за горите, следва да приема Годишен план за ползване на горите. Приходите от управлението на общинския горски фонд (дървесина за промишлен дърводобив и странични ползвания) нямат съществено значение за размера на собствените бюджетни приходи, поради ограниченото количество на общинския горски фонд, вида на земите и горите и тяхната функционална принадлежност. Използването на фонда има важно екологично и не на последно място социално значение – осигуряване на дървесина за огрев на местното население, социални и религиозни институции.

Понастоящем за управление на общинския горски фонд на територията на Община Божурище следва да се извърши:

- имерване и картиране на площите;
- да се направи проучване на природните условия, хидроголията и хидрографията, почвени и типологични проучвания;
- проучване на местообитанията, проучване на здравословното състояние на насажденията;
- отразяване на защитените зони по Natura 2000;
- разделяне на горските площи на отдели и подотдели;
- таксиране на горските площи.

Необходим е лесоустройствен проект, даващ основните насоки за организация на общинския горски фонд и мероприятията, които следва да се извършват в него.

### **Реализирането на политиката на община Божурище по отношение на общинския поземлен фонд и общинския горски фонд изисква предприемането на следните мерки:**

- Определяне на имотите по ЗСПЗЗ останали след възстановяването на правата на собствениците и да се съставят актове за общинска собственост;
- Изработване и приемане на съответните планове и актове във връзка с поземлените имоти по ЗСПЗЗ и други;
- Идентифициране на земеделските земи, които са подходящи като терени за реализация на инфраструктурни проекти и мероприятия на община и се предприемат процедури по промяна на тяхното предназначение;

### **Техническа инфраструктура**

Техническата инфраструктура е система от сгради, съоръжения и линейни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност. По своето предназначение, различните видове инфраструктурни мрежи и съоръжения служат или безвъзмездно за публични нужди при широк обществен достъп, или за предоставяне на публични и частни възмездни услуги. Освен различни по предназначение, те са и собственост на различни субекти. Общото между тях обаче е, че са разположени основно върху публична общинска собственост. Публичната общинска собственост, която по своето предназначение е призвана да обслужва обществените интереси, е поставена под особена закрила с действащата нормативна уредба, но в същото време, всички експлоатиращи дружества, енергопреносими и газифициращи дружества, както и предприятията, предоставящи

обществени електронни съобщителни мрежи и/или услуги и предприятията, осъществяващи електронни съобщения за собствени нужди, изграждат своите мрежи, съоръжения и свързаната с тях инфраструктура основно върху, над или под имоти – публична държавна и общинска собственост.

Всички действия по поддръжка, реконструкция, ремонт или изграждане на нови елементи на техническата инфраструктура, рефлектират върху целостта, здравината, общия вид и чистота на имотите, върху или под които са разположени. Това е сериозна грижа за Община Божурище и нейната основна роля трябва да бъде в управление на процеса на „засягане” и „експлоатиране” на публичната общинска собственост.

Сериозният инвестиционен интерес в областта на строителството в последните години, както и реализиране на предвиденото застрояване в територии, които до неотдавна бяха незастроени и неурегулирани, доведе и до необходимостта от изграждане на нова техническа и транспортна инфраструктура до необходимост от реконструкция на съществуващата.

Поради динамичното и екстензивно развитие на града, Общината не е в състояние навреме да отговори на нарастналите нужди от реконструкция на уличната, водопроводната и канализационна мрежи и изграждане на нови такива. В същото време разрешенията за строеж се издават при наличие на инфраструктурна осигуреност.

Това налага да се помисли в бъдеще как да не се пречи на инвеститорите, на строителния процес, а в същото време и да се реализира предвидената с подробните устройствени планове инфраструктура, под контрола и със съдействието на Община Божурище, но от и за сметка на частните инвеститори. Регламентирането на процеса и взаимоотношенията между общината и частните инвеститори, изграждащи елементи на техническата инфраструктура и общината, Общински съвет уреди със специален раздел в Наредбата по чл. 8, ал.2 от Закона за общинската собственост, за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Интересът на частните инвеститори, наложен от реалностите в общината, се оказва значителен. Налага се да се регламентира и процеса на строителството от различните инвеститори, като не се допуска безразборно и непрестанно строителство в публичната собственост. Причината за това е, че при изграждането и реконструкцията на инженерната инфраструктура – водопроводна, канализационна, кабелни мрежи, се нарушава целостта на съществуващата улична мрежа и всяко строителство в нея води до влошаване на състоянието ѝ.

За овладяване на процеса трябва да бъде разботена и утвърдена от Кмета на общината Инstrukция за гаранции и контрол при строителство на елементи на техническата инфраструктура в имоти, публична общинска собственост, с която освен гаранционните срокове, да се регламентират сроковете за заявяване на инвестиционните намерения, както и съгласуването им с инвестиционната програма на общината. При разработване на програмата за изграждане, реконструкция и ремонт на обекти – публична общинска собственост, същата се съобразява с представените инвестиционни планове и се извършва задължително групиране на заявените инвестиционни намерения, за съвместното и едновременното им реализиране в общи трасета, поне до обхват “квартал”.

При невъзможност за полагане на различни проводни в един изкоп, наложена от специфични технически изисквания, прокопаването да се извършва по самостоятелни трасета, но едновременно за всички проводни. Допуска се операторите, предприятията и експлоатационните дружества да изграждат своите мрежи само при съвременно заявяване на инвестиционните им намерения, съгласувано със строителната програмата на общината за текущата година. Извън заявените инвестиционни намерения в срока и по реда на Инstrukцията, операторите, предприятията и експлоатационните дружества да могат да извършват само аварийни ремонти.



Използването на публичната общинска собственост за изграждане и реконструкция на инженерни инфраструктурни мрежи и съоръжения е възмездно и е уредено основно в два специални закона – Закон за енергетиката и Закон за електронните съобщения.

**Мерки за подобряване управлението на техническата инфраструктура:**

- Засилване на контрола при строителството на инженерни мрежи и съоръжения в публичната общинска собственост;
- Разработване на Наредба за изграждане на елементи на инженерната инфраструктура и гаранции при строителството им.

**ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ:**

1. Национална жилищна стратегия на Република България;
2. Национална стратегия за демографското развитие на България;
3. Стратегия за регионално развитие на област София ;
4. Общински план за развитие на община Божурище в периода 2014-2020г.;
5. Стратегии за развитие на средното образование, социалните услуги, на физическото възпитание и спорта, стратегия за психично здраве ;
6. Проект на средносрочна програма за опазване, възстановяване и развитие на зелената система на София, изготвен от работна група от представители на Столична община и Общността на софийските граждански сдружения.