

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ

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 **отчетност, ефективност и ефикасност, при използване на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината.**

Основен 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 имота придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати целите, които Общинския съвет и Общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. ПРЕДМЕТ НА АНАЛИЗА

- 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 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;
- Наредба за определяне и администриране на местните данъци.

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.

ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ:

Анализът на приоритетите, са представени в:

- Общ устройствен план ;
- Общинския план за развитие на Община Божурище;
- Програмата за управление на кмета на Община Божурище за периода 2015-2020г.;
- 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;
Това дава възможност да се формулират основните цели на управлението на общинската собственост в община Божурище, които са:
- **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 общината 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 целите, принципите и приоритетите.

- **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 плановост**

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. При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, Общината осигурява публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона. Управлението на общинските имоти в се извършва въз основа на:

■ Мандатна Стратегия за управление на общинската собственост;

■ 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 собственост

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 дейност 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, заложен в различни в 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 на детски градини в централната градска част и нови обекти на социалната инфраструктура - социални жилища, защитени жилища, клубове на пенсионера и др.

Състоянието за управляваната от община Божурище собственост разположение, физическо състояние, 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.) прг предоставяне на обществени услуги (социални, здравни, образователни, спортни и др.), добро комуникационно разположение на имотите (административни сгради, социални заведения, 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 са 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 град Божурище, което ще води до нарастване 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 общинските бюджети „местна общност» са гражданите и юридическите лица, които имат регистрация, осъществяват дейност или ползват услуги на територията на общината. 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;

- 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

- Създаване на звено в структурата на общинската администрация, която 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.

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;

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; Системен мониторинг на пазара на недвижими имоти; 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 избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;

Поддържане на централизирана база данни за общинската собственост;

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

- Създаване и поддържане на централизирана 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 публичен регистър

на АОС, които предоставя информация за видовете и категориите обекти, техния размер, за разположението на имотите, за функциите им и др.

Като 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 сделките с общинска собственост;**
- **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;**

Необходимо е интегрирането на регистрите в единна информационна система, която да се доразвие с функции за поддържане 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;

На следващо място следва да се изготвят 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 поддържане 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.
- 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.
- Набелязване на дейности и мерки за повишаване 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 централно или локално отопление и охлаждане и термопомпи.
- Въвеждане на стандарти за поддръжка на общинската собственост;
- Включване на 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.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост:

Ключови условия за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската

с

о

б

с

Р

А

■ прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

■ имотите да бъдат класификацирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

• Според предназначението им:

■ имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и кметствата);

■ имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение.

■ имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, 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).

■ Според Финансовите резултати от управлението:

„имоти източници на приходи”

„имоти източници на разходи”

Според нуждите на общината от имоти:

“достатъчни” (отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);

“недостатъчни” (не отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);

• 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 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 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 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.

Разработването на годишната програма изисква изготвянето на финансово-икономически анализи, обосноваващи целесъобразността при избора на един или друг подход (продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на ползване, концесиониране и др.).

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост, се приемат от Общинския съвет с приемането на бюджета.

Програмите могат да се актуализират през текущата година, при актуализиране на бюджета. 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

и

б

к

р

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 е отбелязано, е необходимо създаването на звено, пряко ангажирано с подготовката на анализи и документи за стратегическо управление на собствеността.

б

Управление на общинската собственост според използваните способности – актуално състояние и мерки за оптимизиране на дейността

и

н

с

к

и

Управлението на общинската собственост е уредено основно в Закона за общинската собственост и 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 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.;

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, показва наличието или не на потенциала на увеличаване на приходите в бюджета, чрез провеждане на системен мониторинг на пазара и управление на договорите по начин, осигуряващ наемни цени, съизмерими с пазарните.

Мерки за оптимизиране на процеса по отдаване на общинска собственост под наем:

- **Обобщаване и анализиране на данни като :**
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 преимуществено 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 извършваше 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.
 - 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. Процедурите за отчуждаване са свързани основно с осигуряване на теренна обезпеченост за изграждане и реконструкция на артериите на транспортната инфраструктура – метро, улици и булеварди.

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;

Тези данни 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 и районно 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 изгради Система за финансово управление и контрол, неразделна част от която е и 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 (до приватизацията им);
- 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. бюфети и столове за хранене, физкултурни салони, спортни площадки, спортни зали.

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.

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:

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, ателиета, гаражи и паркоместа, 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:

- на граждани с жилищни нужди, установени по надлежен 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 въвлечане на частния сектор и ограничаване на публичните разходи чрез "разтоварване" на общината от дейности. Икономическата ефективност от своя страна е 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”. 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, остойносттаването 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 Приходите, 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.

Разходи, свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост

Разходите за общинска собственост се обединяват в няколко големи групи: разходи за отчуждаване на имоти, оперативни разходи, свързани с управлението на 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 различните години на изследвания период като цяло всички компоненти на разходите за общинска собственост бележат тенденция към растеж, като най-големи темпове на прираст са характерни за разходите за отчуждаване на имоти и за 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 на се затруднява от постоянна динамика по отношение на състоянието на общинската собствеността и броя на имотите.

От една страна, все още продължават реституционните процеси по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за благоустройството на населените места, Закона за планово изграждане на населените места, Закона за териториално и селищно устройство, Закона за собствеността и др. благоустройствени закони, а от друга, продължава процесът по обезщетяване от областния управител с имоти, общинска собственост по реда на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.

Видове :

- общински жилища - борени единици към настоящият момент, но е възможна промяна с евентуалното придобиване на ПИ от Министерство на отбраната и други .

Имоти за предоставяне на образователни услуги – училища, детски градини, социални

центрове , клубове, читалища, спортни клубове и други .

Управлението на общинската собственост за образователни нужди в 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;
- 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;
- 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;
- 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 съществуващите в тях детски и спортни площадки и физкултурни салони, с оглед запазването и бъдещето им развитие, като основно място за прекарване на свободното време и спорт в кварталите. Тези терени да се третират от общината като особено ценен материален ресурс за задоволяване нуждите на населението в кварталите 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, да конкретизират нуждите си от допълнителна площ в кв. метри и брой обекти.

Като подход за придобиване на необходимите допълнителни площи се предлага:

- придобиване (закупуване) на нови имоти,
- ново строителство
- преустройство.

Имоти за предоставяне на социални услуги

Слабо развита дейност , липса на финанси,, разпокъсаност на лицата имащи нужда от

този вид услуги, както и различната възрастова диференциация.

Следва да се помисли за създаването на :

- специализирани институции за възрастни хора;

- домове за стари хора, домове за възрастни с умствена изостаналост, домове за временно настаняване, дом за лица със сетивни увреждания и военно-инвалиден дом,
■ дневен център за социална интеграция на инвалиди - всички възрастови групи от малки до големи;
■ социални домове;

■ трапезарии;

■ социален патронаж;

■ клубове пенсионера;

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:

- Все още не са разкрити дневни центрове и приюти за бездомни хора;
- Сериозен проблем е недостатъчната грижа в общността за хората с психични проблеми. Когато излязат от психиатричните диспансери тези хора са безпомощни и без необходимата закрила. Необходимо е насочването им към центрове за социална адаптация.
- 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. Твърде малко са и малките семейни къщи за деца лишени от родителски грижи.
- Недостатъчно развити са и услугите за възрастни хора 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.

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 постигането на тези стратегически цели означава:

- 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 модернизирание на 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 ремонтирание на съществуващи сгради за създаване на приюти за бездомни хора и дневни центрове за работа с тях;
- Разкриване на домашни и интеграционни услуги за хора с психични проблеми;
- Създаване на защитени 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 Центрове за обществена подкрепа
- Създаване на повече домашни услуги в домовете за възрастни хора, за да се намали техният брой в списъка на чакащите за настаняване в специализираните институции;
- Планиране създаването (построяването или адаптирането на

съществуваща сграда) на още една институция за възрастни хора, 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.).

- Проучване на възможността да бъдат построени (използвани, пригодени) няколко по-малки сгради с капацитет 50-100 места, което да позволи на практика да се организира грижата в условия по-близки до домашните/ част от ПИ и сградите в тях на Министерство на отбраната /.

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, театри, обредни и културни домове.

културата, е с по-ниска степен на осигуреност в сравнение с общинските сгради за предоставяне на административни и социални услуги.

В централната градска част, където са концентрирани културните институции на столицата, средата за хора с увреждания е почти недостъпна.

Достъпна среда за хората с увреждания е осигурена в някои от сградите на обредните домове, читалищата и галериите.

Имоти за физкултура и спорт

Това, което рязко отличава системата на спорта от другите общини в страната е липсата на спортна база. Необходими са допълнителни площи в квадратни метри или брой обекти.:

-спортни площадки

■ детски площадки

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 бъдещата Стратегията за развитие на физическото възпитание, спортът за всички и социалният туризъм.

Стратегически цели, които имат отношение към управлението на общинската собственост на община 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 модернизиране 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 столицата 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 специализирани общински звена и в партньорство с бизнеса и спортните организации;
- Ежегодно повишаване на размера на средствата от общинския бюджет за изграждане, експлоатация и модернизация на спортни обекти и съоръжения и обекти за социален туризъм;

Имоти на зелената система

Общата констатация – слабата изграденост и изоставане в реализацията на големите градски 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. Отделни паркове и терени са продадени на частни инвеститори за изграждането на сгради с функции, несъответстващи на парковете.

На второ място това са проблемите, произтичащи от реституцията на общинска собственост.

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 застрояват.

Процесът на реституция е в основата на проблемите, свързани с изграждането на предвидените нови зелени площи; Недостатъчните средства за поддържане, амортизирането и унищожаването на съоръженията, правят парковете все по-малко привлекателни за посетителите.

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 в централната градска част и компактно застроените квартали (чрез специалните режими за съхраняване на зелените площи – тематичен парк

осигуряване на добър въздухообмен чрез проветряване от западна посока;

развитие на зелената система на града в северна посока;

проникване на планински въздух от юг в градската тъкан, чрез съхраняване на зелени ивици около водните поречия и опазване на и без това сравнително тесните връзки и клинове с Витоша със всички възможни средства;

подбор на подходящ видов състав на растителността, съобразно специфичните екологически условия на столицата;

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

- Рекреативни задачи - създаване на градска и околградска зелена ситема като среда за отдих:

обособяване на комплексна среда, формирана от предложените в общия устройствен план на столицата седем тематични парка за отдих;

формиране на големи полифункционални или специализирани градски паркове с възможности за богат избор и създаване озеленена среда, близка до природата (големите градски паркове);

стимулиране проникването на зелената система в зоните за обитаване, с цел обезпечаване ежедневния отдих на локално ниво (обособяване на нови локални градини)

създаване на взаимосвързана система от озеленени пешеходни зони и маршрути (улично озеленяване, веломаршрути и специализирани маршрути);

обезпечаване на функционална и териториална обвързаност между градските и околградски зелени зони за отдих (посредством специализирани зелени връзки и тематични маршрути);

- Естетически и композиционни задачи:

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 акцентиране поречието на реките и други водоизточници като уникална природна даденост и посредством формиране на зона за общоградски отдих край вода (воден парк);

оформяне сектори на идентификация в градския пейзаж, чрез избор на специфичен растителен вид състав и пространствена композиция на растителните обеми в столичните паркове;

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 отчуждаване, както и средства за финансиране изработването на проекти за изграждане на публични зелени площи;
- Продължаване набирането на данни и създаване на информационна

база за собствеността на парковете и зелените площи;

- Продължаване 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 в жилищните комплекси;
- Изработване на програма за реконструкция на съществуващите и създаване на нови улични насаждения;
- Изработване на нови лесоустройствени планове за някои паркове;
- 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;

- Средствата за поддържане на зелените площи по определените категории и интензитет на поддържане, да се разходват въз основа на технологични нормативи и разработени годишни технологични план-сметки;

Преглед на общинските зелени площи за широко обществено ползване и преценка относно необходимостта от частична реконструкция на амортизирани биологични или благоустройствени фондове;

- 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;

- Инвентаризиране на състоянието на регистрите на картотекираната растителност,

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

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, въвеждане на системата за разделно събиране , както и намаляване на разходите в тази област.

Трябва да се изработят правила относно строителните отпадъци, с оглед реализацията на програмата за саниране.

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 този вид отпадъци.

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 на районите (и кметствата към тях), показва, че тя не е достатъчна, за да задоволи нуждите.

Идентифицира необходимост от допълнителни площи за дейността на администрацията на района и кметствата към тях. Нито една от тези седем администрации все още не е направила 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 районите и кметствата към тях, 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 (земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи). 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 **█** 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;
- изпълнение на проекти за уедряване на земеделските земи в землищата на

територията на Община Божурище;

- изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, както и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

За петгодишен срок Община Божурище няма да може да сключва предварителни договори за тези земи, както и договори за наем и аренда за срок не повече от 3, съответно 4 години. Разпоредителните сделки със земите по чл. 19 о ще могат да се извършват за описаните по-горе цели въз основа на План за поземлено управление, приет от Об.С и одобрен от министъра на земеделието и храните.

Управлението на общинският поземлен фонд на Община Божурище дори и удвоен със земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, 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 на 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), но и 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, общинския горски фонд на Община Божурище , 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 на 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 на поради количеството 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, общински училища, социални домове и религиозни институции.

Понастоящем на територията на Община Божурище следва да се извърши имерване и картиране на площите;

ще се направи проучване на природните условия, хидрологията 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 чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, останали след възстановяването на правата на собствениците и да се съставят актове за общинска собственост;
- Изработване и приемане от общински съвет на план за

поземлено управление на имотите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи; планът ще предвиди земите за обезщетяване на собственици в размер не по-малко от 50 % от земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, както и земите, които ще послужат за установяване на границите на земеделските имоти, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за изпълнение на проекти за комасация, за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, както и на други проекти, за които съгласно Закона се допуска принудително отчуждаване;

- Идентифициране на земеделските земи, които са подходящи като терени за реализация на инфраструктурни проекти и мероприятия на община и се предприемат процедури за промяна на тяхното предназначение;
- Изработване и приемане на нов лесоустройствен проект за горите собственост на община, който ще даде основните насоки за организация на общинския горски фонд и мероприятията, които ще се извършват в него.

Техническа Инфраструктура

Техническата инфраструктура е система от сради, съоръжения и линейни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

Изграждането на отделните елементи от техническата инфраструктура се реализира и е в задължението на различни институции – общини и ведомства, и търговски дружества.

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 райони, които до неотдавна бяха незастроени и неурегулирани, доведе и до необходимостта от изграждане на нова техническа и транспортна инфраструктура – наземна и подземна, а в старата градска част – 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.

С тази нормативна уредба се даде възможност физически и юридически лица, да изградят вместо община Божурище елементи на техническата инфраструктура, които по силата на Закона за общинската собственост, са общинска собственост. Това са улици, улично осветление, водопроводна и канализационна мрежи, пречиствателни станции, както и елементи на зелената система. В Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество следва да се регламентират ангажиментите за всички лица, които извършват строителни и ремонтно-възстановителни дейности в рамките на имотите, публична общинска собственост – улици, тротоари, площади, паркове и други елементи на зелената система, за гаранционно поддържане на участъците, в които са извършвали строителство и в прилежащите им площи. По този ред да се изградят както нови инфраструктурни елементи и съоръжения, така и се реконструират или изместват стари такива. Задължително условие е, съответните елементи на техническата инфраструктура да са предвидени с подробен устройствен план за територията. Характерното за всички тези елементи е, че се изградят върху публична общинска собственост и самите те стават след изграждането им, публична общинска собственост.

Интересът на частните инвеститори, наложен от реалностите в общината, ще

се окаже доста голям. 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, топлопроводна и 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 Инструкция 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, 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 своевременно заявяване на инвестиционните им намерения, съгласувано със строителната програмата на общината за текущата година.

Извън заявените инвестиционни намерения в срока и по реда на Инструкцията, 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 строителство на инженерни мрежи и съоръжения в публичната общинска собственост;
- **Разработване на Наредба за изграждане на елементи на инженерна инфраструктура и гаранции при строителството им;**
- и други;

Използвани източници

- Национална жилищна стратегия на Република България;
- Национална стратегия за демографското развитие на България;
- Стратегия за регионално развитие на област София ;
- Общински план за развитие;
- Стратегии за развитие на средното образование социалните услуги, на физическото възпитание и спорта, стратегия за психично здраве ;
- Проект на средносрочна програма за опазване, възстановяване и развитие на зелената система на София, изготвен от работна група с представители на Столична община и Общността на софийските граждански сдружения;

*Стратегия за управление на общинската собственост в Община Божурище
– 2015 – 2020г.*