

**Стратегия за управление на
общинската собственост на
Столична община
До 2016 г.**

София, 2013 г.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Столична община е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода до 2016 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Столична община, и извежда като основни приоритети – **Прозрачност, отговорност, ефективност и контрол** при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за превръщане на София в европейска столица с устойчиво развитие.

Под “управление на общинската собственост” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Столична община оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Столичният общински съвет и Столичната администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Столична община са изведени от приоритетите, представени в :

- Общия устройствен план на София;
- Управленската програма на кмета на Столична община за периода 2009-2014 г.;
- Стратегиите и програмите на Столична община в различни направления - образование, социални дейности, управление на отпадъците; спорт и младежки дейности и др.
- Интегрирания план за градско възстановяване и развитие на гр.София 2014-2020 г.

Водещата цел в Стратегията е ЕФЕКТИВНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ, чрез което да се постигне:

- **Подобряване качеството на жизнената среда** чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда - поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата - повече детски градини и добри и сигурни училища; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот

- **Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;**
- **Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.**

Основните принципи, които следва Столична община в процеса на управление на имотите общинска собственост са:

- **Законосъобразност**

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на райони и кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

- **Целесъобразност**

При упражняване на правомощията си Столичен общински съвет и Столична община вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите стратегически документи на Столична община цели, принципи и приоритети.

- **Приоритетност на обществения интерес**

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, Столичен общински съвет и Столична община приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите общинска собственост се управляват в интерес на населението на Столична община, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

- **Състезателност**

Управлението и разпореждането с общински имоти на Столична община се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани със закон или определени в наредбите на Столичен общински съвет.

- **Откритост**

При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на Столична община осигуряват публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

- **Плановост**

Управлението на общинските имоти в Столична община се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Столичния общински съвет, по предложение на кмета на общината.

- **Отчетност**

Органите на Столична община периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез поддържането на актуални публични регистри.

- **Вътрешен контрол**

Управлението на собствеността се реализира чрез:

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класификацирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- Според предназначението им:
 - имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация, районните администрации 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 (част от тези имоти се управляват от общински предприятия на Столична община);
 - имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане – 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 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 ремонтира, реконструира, санира:

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Годишните програми се изготвят въз основа на конкретни писмени предложения на кметовете на райони, и по предложение на кмета на общината се приемат от Столичен общински съвет. В Устройствения правилник за организацията и дейността на Столичната общинска администрация, структурните звена, осъществяващи дейности, пряко свързани с управлението на собствеността и изпълнение на годишните програми са:

- Дирекция „Общинска собственост“;
- Дирекция „Финанси“;
- Дирекция „Зелени системи“;
- Отдел „Градски дизайн и реклама“;
- Дирекция «Обществени поръчки и концесии»;
- Дирекция «Икономика и стопанска дейност»;
- Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“;
- Дирекция „Общински земи, гори, водни обекти и околна среда“;
- Отделите „Управление на общинската собственост и жилищен фонд“ в районните администрации.

В управлението и разпореждането с общинска собственост, индиректно участват и дирекциите в Направление „Архитектура и градоустройство“ и техническите служби в районните администрации, дирекция «Образование», „Здравеопазване», дирекция „Превенция, интеграция, спорт и туризъм“ и др.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, изпълнението на Програмата зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

София като политически, административен, икономически, транспортен, културен и образователен център на България, привлича вътрешни миграционни потоци и допълнително хора, които без да са се установили да живеят в столицата,

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

ежедневно пристигат от други населени места до работното си място, или за да получат различни специализирани услуги – здравни, образователни, административно-правни, финансови и др., предоставяни от общината. Според Закона за местното самоуправление и местната администрация “населението” на общината се състои от всички граждани, които имат постоянен адрес на територията ѝ, а според Закона за общинските бюджети „местна общност” са гражданите и юридическите лица, които имат регистрация, осъществяват дейност или ползват услуги на територията на общината. Така се натоваарва допълнитено както бюджета, така и инфраструктурата на Столична община, което е и 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. Този натиск води и до промяна на функциите на собствеността с публичен характер – част от улиците и площадите, започват да функционират като пространства за паркиране - обстоятелство, което неминуемо рефлектира върху решенията, свързани с управлението на собствеността (например – решения за увеличаване на пространствата за паркиране – създаване на „жълта“ и „зелена“ зона и разширяване на „синята зона“).

Отчет за изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2009-2011г.

В Столична община продължава развитието на вътрешно-организационната структура за управление на собствеността, без да се увеличава административния ресурс като брой заети с тази дейност служители. С наличния административен капацитет се правят изменения в нормативната рамка, кадровото развитие за обезпечаване на процеса. създават се работещи механизми за събиране и обработване на информация за собствеността, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

Столична община поддържа публични регистри, които предоставят актуална информация за видовете и категориите общински имоти, техния размер, предназначение, местоположение, за функциите им и др., за които са съставени актове за общинска собственост. Поддържа се актуален регистър на сертифицираните оценители, сключили рамкови договори за изготвяне на пазарни

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

оценки при сделки с имоти, поддържа се подробен регистър на сделките с общински имоти и вещни права върху тях. На интернет страницата на общината обявяват годишните програми за управлението и разпореждането с общински имоти, разработени на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост. Продължава работата по създаване и поддържане на база данни, осигуряваща актуална информация за това с какво разполага Столична община, какво е неговото състояние и за какво може да се използва.

Ежегодно в Доклад на кмета на Столична община се представят пред Столичен общински съвет резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с принципите за отчетност и контрол и на основание чл.66а от Закона за общинската собственост.

В изпълнение на Закона за общинската собственост Столичният общински съвет ежегодно приема по предложение на кмета на Столична община, 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 Столична община планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване. Както е посочено по-горе, програмите се изготвят въз основа на предложенията на кметовете на райони. Приемат се заедно с приемането на бюджета и могат да бъдат актуализирани през годината при необходимост и при актуализиране на бюджета.

Както Ви е известно, през 2009 година бе приета Стратегия за изграждане на Интегрирана информационна система на Столична община (ИИССО) 2009-2014 година. В съответствие с тази стратегия и в изпълнение на част от задачите на Стратегията за управление на общинската собственост, Столична община, основно чрез дирекция „Общинска собственост”, се включи активно в европейския проект „Промис”. В рамките на проекта бе изготвен програмен продукт, който има

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

функционалностите на интегриран регистър на имоти и земя (парцели). Разработени бяха анализи и методически материали за функционирането му като част от интегрираната информационна система на общината. Освен информацията, която и сега съществува в публичните ни регистри на общината, чрез продукта ще разполагаме с всички данни за физическото състояние на собствеността и нейното използване, които бяха предвидени в Стратегията, като: вид на конструкцията, състояние на обектите, стажност, година на построяване; 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; въвеждане на стандарти за поддръжка на общинската собственост; оценка за разходите, които ще направи общината след въвеждането в експлоатация на всеки един новоизграден или реконструиран имот; данни за управлението на имотите – договори за наем, срокове, цени и др.: 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. Програмният продукт е разработен в две обособени компоненти – общинска собственост и финансово-счетоводна. Финансово-счетоводната компонента ще даде 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. През програмния период на настоящата Стратегия предстои продуктът „Промис“ да се внедри и започне да се използва от всички поделения на администрацията.

Залегналите в предишната Стратегия основни задачи са изпълнени.

Осигурена е теренна обезпеченост за реализация на “Интегрирана система от съоръжения за третиране на битовите отпадъци на Столична община”. В

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

изпълнение на тази задача през 2009г.и 2010г. бяха придобити необходимите на общината имоти от частни собственици, които поради специфичното си местоположение и предназначение, се оказаха подходящи за изграждане на „Интегрирана система от съоръжения за третиране на твърди битови отпадъци на Столична община в м. Садината“, „Изоляционен санитарнозащитен пояс“ и „Изместване на въздушни електропроводни линии“ на територията на район „Кремиковци“. в землището на с. Яна.

Чрез покупка и отчуждаване на частни имоти и вещни права, се осигуряват теренно и трасетата на столичното метро в посоки Летище София и „Младост“ 4 и кв. „Хладилника“.

Разработена и приета от Столичен общински съвет е и Наредбата за изграждане на елементи на инженерна инфраструктура и гаранции при строителството им. Задачата е изпълнена и наредбата е приета с Решение № 772 по Протокол № 54 от 17.12.2009 на Столичен общински съвет. В резултат на приетата Наредба се нормира процеса на строителство в публичната общинска собственост както от операторите на публични услуги, така и от частни лица, от името на общината и за тяхна сметка. Създаде се и база данни за разрешенията за строеж и въведените нови участъци от инженерната мрежа, които са общинска собственост, но се строят с частни средства. Наредбата даде възможност и за по-строг контрол от страна на администрацията. През 2009г. бе приета и Стратегия за развитие на инженерната инфраструктура на територията на Столична община.

В съответствие със Стратегията и Наредбата се изготвят и приемат и годишните инвестиционни и строителни програми на общината.

Изминалият период се характеризира с финансова и икономическа криза както в света, така и в нашата страна. На фона на проблемите в кредитирането, намаленото търсене в областта на недвижимите имоти, междуфирмената задлъжнялост и други прояви на икономическата криза, рязко намаля търсенето на общински имоти. Като фактор в пазара на общинските имоти се появи нарастващият брой на недвижимите имоти, частна собственост, изнесени на публична продажба на цени под реалните им пазарни стойности.

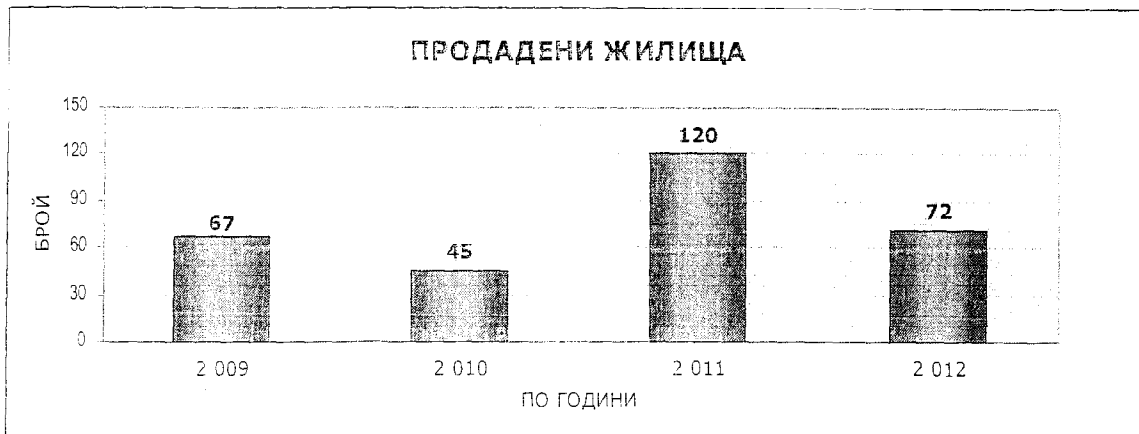
Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

Всичко това доведе до намаляване на броя на сделките с общински имоти и вещни права върху тях. Това наложи и по-гъвкав подход на администрацията, като предлагането на имоти за разпореждане се концентрира върху онези, за които беше налице инвестиционен интерес. Ясно се очерта невъзможността за гражданите да пристъпят към изграждане на индивидуални жилища върху общински урегулирани поземлени имоти, поради затруднения в кредитирането. Сериозен спад се наблюдава и в продажбата на общински жилища на настанените в тях наематели по административен ред. Независимо, че през 2009г.- 2013г. с решения на СОС бяха определени за продажба повече от 1100 жилища, продадените жилища са изключително малко.

Продажбите не се реализират, от една страна, поради проблемите в кредитирането, а от друга страна, цените на общинските жилища, определени въз основа на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, се оказаха високи спрямо пазарните цени. През месец септември 2010г. с решение на Столичен общински съвет се направи промяна в Наредбата за реда за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища, като минималният срок, даващ право на наемателите да закупят общинските жилища, се намали от 10 на 5 години. Тази промяна на практика разшири кръга от наематели, имащи право да придобият жилища и това се отрази видимо в броя на продажбите през 2011г., спрямо 2010г., които нараснаха почти три пъти.

С цел съобразяване с променените пазарни условия, се направиха промени и в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община през месец октомври 2013г., с които се намалиха определените с наредбата цени на общинските жилища. Ефектът от тези промени се очаква през следващите години.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.



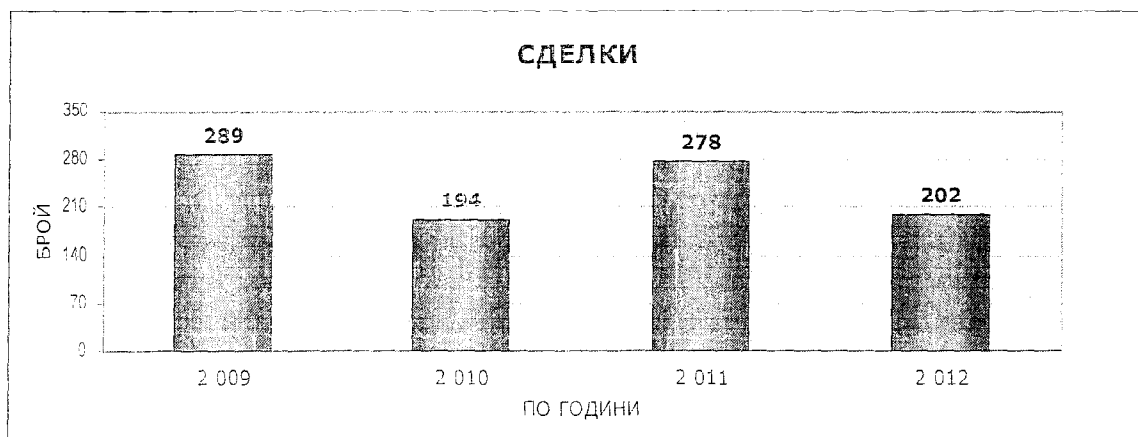
Една от социалните функции, с които е натоварена общината е и предоставяне на жилища за настаняване нуждаещи се граждани, които не успяват да решат жилищния си проблем на свободния пазар, със собствени сили и средства. Ограниченият жилищен ресурс налага прецизиране на условията и реда за настаняване в общински жилища и разработване на една цялостна жилищна политика. В тази връзка е обявена обществена поръчка за изработване на Концепция за жилищна политика на Столична община и се предвижда разработване на нова наредба за условията и реда за настаняване в общински жилища и разпореждане с тях.

За големи части от територията на Столична община се работят цялостни планове, които са на различни етапи, което дава сериозно отражение върху разпореждането с общински имоти. В същото време за територията на м. "Студентски град" бе наложен и действа и в момента Мораториум на Народното събрание, който е изключително неясно формулиран, с неясен краен срок и параметри, но блокира всички сделки с незастроени имоти и части от имоти, вкл. и по Закона за устройство на територията, т.н. „сметки по регулация“. За голяма част от районите влязоха в сила кадастралните карти – „Овча купел“, „Люлин“, „Оборище“, „Средец“, „Кремиковци“, „Младост“, Витоша“, „Връбница“, „Красна поляна“, „Искър“, „Нови Искър“, „Надежда“, „Студентски“, „Банкя“ и др. При всички сделки с имоти или части от имоти в тези райони скиците се издават от Агенцията по кадастър и регулация, което оскъпява и забавя процеса. Освен това, поради факта, че сделките се извършват съобразно

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

действащите регулационни планове, при всички случаи е необходимо да се издават и комбинирани скици за пълна или частична идентичност, от лицензирани по чл. 16 от Закона за кадастъра и имотния регистър, фирми, което води до допълнително забавяне и оскъпяване на процеса.

Намаляха и сделките по продажба право на собственост върху земя на собствениците на законно построени сгради и обекти.

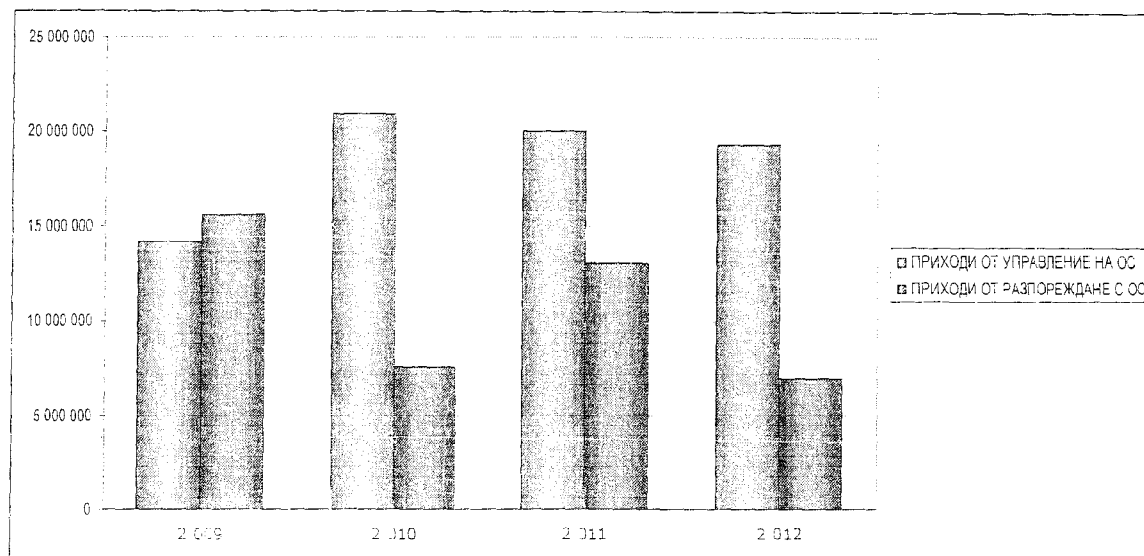


Сключените към 30 ноември 2013г. договори по придобиване и разпореждане с общинска собственост потвърждават тенденцията към спад на сделките по разпореждане.

Наблюдава се и спад в сключването на договори за изграждане на инфраструктура безвъзмездно от частни лица, което се дължи на рязкото намаляване на строителната инициатива на територията на общината, дължащо се на икономическата криза.

По отношение на приходите от общинска собственост се наблюдава тенденция към намаляване, като относително постоянна величина са приходите от управление (отдаване под наем) на общински имоти и обекти, а сериозен спад се наблюдава в разпореждането.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.



От данните личи, че приходите от управление на собствеността са относително постоянни и около три пъти надвишават приходите от разпореждане с общинска собственост. Това още веднъж подчертава тенденцията към повишаване на приходите от общинска собственост чрез оптимизиране на управлението ѝ.

В последните години администрацията насочи усилия в придобиване на имоти, отредени за озеленяване, което доведе до увеличаване на зелените площи за общо ползване, както в междублоковите пространства, така и на емблематични за Столицата места. За разлика от другите общини, на територията на Столична община се намират и големи имоти с публично предназначение, които са държавна собственост, позват се от населението на Столична община и от гостите, представляват традиционни центрове за отдих и развлечения. Това налага грижи от страна на общината. През изминалия период Държавата предостави за управление на Столична община два големи парка – Борисовата градина и парка на Военната академия, и градината на ъгъла на улиците „Г.С.Раковски“ и „Ген. Гурко“. Столична общината работи в посока да насити парковете с разнообразни

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

функции и събития, които да ги оживят по нов начин и да ги превърнат в притегателни центрове за жителите и гостите на Столицата.

Отворен е за достъп от гражданите и парк „Враня“, в който могат да се видят редки храсти и дървесни видове.

Преустрои се и изцяло се обновиха ключови за града зелени пространства.

През следващите две години предстои възстановяване и обновяване на парковото пространство около Националния дворец на културата.

Сериозна работа се извърши и по отношение на един от основните приоритети на Столична община – преодоляване на недостига на места в общинските детски заведения – детски ясли и детски градини и осигуряване на комфортна и безопасна среда, в която децата да растат, учат и получават добро възпитание. За периода 2011-2013г. са изградени, разширени и реновирани обединени детски заведения. През последните три години са извършени ремонтни дейности в 90 процента от съществуващи детски заведения.

През настоящата година е осигурено финансиране за нови детски заведения, като започна строителството на няколко нови сгради за детски градини, а другите са в процес на избор на изпълнител на строителството или проектант. Една от сградите вече е завършена, като се очаква да приключи и изграждането на още три заведения до края на годината. Останалите се предвижда да бъдат завършени през 2014г.

Направено е необходимото искане за финансиране от Републиканския бюджет отпускане на целева субсидия за строителство на още 8 детски заведения.

Анализ и структура на общинската собственост

Структурата на общинската собственост като видове и брой общински имоти е без съществени промени. Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за общинска собственост е динамичен, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, одобрените кадастрални карти, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

собствеността, продължаващи реституционни процеси. Във връзка с влезлите в сила кадастрални карти и в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост, се съставят нови актове за общинска собственост за имотите, с техните идентификатори. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти – пасище, мери, гори, ливади и ниви, въз основа на приключилото определяне на земите по чл. 19 от Закона за собствеността и използването на земеделски земи, които са станали общинска собственост по силата на закона.

Към 30 септември 2013г. са съставени и утвърдени 32 399 акта за 40 533 имоти и обекти. Имотите, за които са съставени актове, са различни по площ - както малки реални части от урегулирани поземлени имоти, така също и големи урегулирани имоти за комплексно жилищно и обществено строителство или цели квартали.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост.

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 Столичният общински съвет приема наредби и решения.

Условие за спазване на принципите при управлението на общинската собственост е чаличието на добре структурирана администрация, с оптимално разпределение на функциите между различните звена. В съответствие с това изискване, общинската администрация следи и своевременно актуализира или разработва изцяло нови подзаконовни нормативни актове, които се предлагат за приемане от общинския съвет. През изминалия период – през 2011г. бе приета изцяло нова Наредба за общинската собственост в изпълнение на чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, която ясно и точно определи правомощията и задълженията на отделните звена в администрацията, като в същото време

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

отговори на промените в законовата база и новите реалности в обществения живот в общината.

Освен прякото управление (използване) на част от публичните имоти, предназначени за административни, образователни, спортни или здравни и социални дейности, от съответните общински звена на обюджетна издръжка – администрации, училища, детски градини, детски ясли, спортни зали, основен способ за управление на имотите, е отдаването им под наем, когато не са необходими за нуждите, изброени до тук.

Разпределението на функциите и правомощията при отдаването на имоти под наем между Столичната община и районните администрации, реда, условията и способите за това, са уредени в Наредбата за общинската собственост, Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационни и декоративно –монументални елементи и за рекламната дейност на територията на СО, Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Столична община и Наредбата за изграждане и опазване на зелената система.

Действащата Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община дава базата въз основа на която се изготвят пазарни оценки от лицензирани експерт-оценители.

В хода на процедурите за отдаване под наем на общински имоти се констатира, че е необходимо да се разработи от администрацията и се приеме от Столичен общински съвет, нова уредба на материята за провеждане на търгове и конкурси на местно ниво.

С цел оптимизиране на процеса по отдаване на общинска собственост под наем, се предприеха следните мерки:

- ежемесечно подаване на данни в Столична община от районните администрации за:
 - ✓ сключените договори за наем;
 - ✓ отдадената площ под наем;

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

- ✓ разпределението на площта по видове имоти, отдадени под наем;
 - ✓ наемните цени;
 - ✓ несъбраните вземания;
 - ✓ предприетите мерки за събирането им.
- контрол върху актуализирането на наемната цена в съответствие с изискванията на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община;
 - събиране на обезщетения за ползване на имоти на отпаднало правно основание или без правно основание за периода на използването им, до освобождаването.

Разпореждане с общинска собственост и придобиване на нови имоти

Разпореждането с общински имоти, както и придобиването на нови имоти, е уредено основно в Закона за общинската собственост. Разбира се и много други закони уреждат части от тази материя – Закона за устройство на територията, Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, закона за собствеността, Закона за горите и др.

Основните способи за придобиване и разпореждане са: продажба, покупка, делба, замяна, дарение, право на строеж, право на ползване, право на преминаване, отчуждаване.

Придобиването на имоти чрез покупка и отчуждаване в редица случаи е основна предпоставка за изпълнение на общинските политики, целящи реализиране на важни проекти за столичния град и общината като цяло.

По този начин се обезпечават теренно и новите линии на столичното метро, на големите канализационни колектори, изграждането на нови улици, разширението на съществуващи и изграждането на кръстовища на две нива.

Чрез сделките по реда на Закона за устройство на територията и отчуждаване, се осигурява прилагането на действащите подробни устройствени планове и реализиране на предвидената улична мрежа.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

През 2011-2013г. бяха проведени ежегодни проверки от дирекция „Вътрешен одит“ на различни аспекти от дейността по управление и разпореждане с общинска собственост в столичната и районните администрации. Бяха проверени и разработените въз основа на нормативните актове вътрешни правила и процедури, а препоръките за допълване на правилата и създаване на допълнителни контроли бяха изпълнени. От Сметната палата бе направен одит на цялостната дейност по управление и разпореждане с общинска собственост за 2012г. Наред с направените препоръки за действия, които следва да бъдат предприети, констатациите на проверяващите са, че управленските решения в областта на разпоредителните сделки са в съответствие с относимото законодателство и вътрешните нормативни актове, действащи в СО и районните администрации. Налице са законоустановените предпоставки за реализиране на процедурите по разпореждане от кмета на СО, а решенията на Столичен общински съвет, както и договорите, сключени от кмета на СО и от районните кметове, са в кръга на тяхната компетентност съобразно закона и разпределението на правомощията, регламентирани с общинските наредби. Дейността е осъществявана при упражняване на предварителен контрол за законосъобразност.

През следващия период до 2016г. дейността по управление на общинската собственост във всичките и форми – отдаване под наем, предоставяне за управление, учредяване право на ползване, продажба, замяна, делба, учредяване право на строеж, пристрояване и надстроеване, концесия, както и придобиване на имоти и вещни права върху имоти, от частни собственици, чрез покупка, дарение и отчуждаване, ще продължи съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост и годишните инвестиционни програми. Процесът на управление на собствеността ще се реализира на базата на законовата и подзаконова нормативна уредба и ще се съобразява с приетите от Столичен общински съвет програми, стратегии и планове в различните области на дейност на общината.

Основните задачи за изпълнение в периода до края на 2016 година са в няколко посоки:

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

1. По отношение на програмнен продукт „Промис“:

- Внедряване на програмния продукт – предполагащо изпълнението на следните задачи: проучване и запознаване с технологичната документация, разработка на системата от класификации, номенклатури, ценови и финансови параметри, усвояване на администрирането на системата и обучение на администратори, превод на системата на български.
- Осигуряване на единна среда за достъп от упълномощени лица от администрацията, обучение на служители от службите „общинска собственост и финанси“ в районите и в СО.
- Изясняване на връзките и възможностите за обмен на данни със съответна информационна база на ГИС – София и програмна реализация на тези връзки.
- Създаване на начална База данни (БД) на системата, включително миграция на данни от БД на ГИС-София.
- Съдържателна и програмна реализация на необходимата интеграция с документооборотната система на Столична община.
- Разработка на допълнителни програмни модули към продукта „Промис“ за включване в Интегрираната информационна система на Столична община, в изпълнение на задача 27 от Плана за изграждане на ИИССО.

2. Приемане от Столичен общински съвет на Концепция за жилищна политика на Столична община до 2020г. като първа стъпка за изработване на Жилищна политика.

- изграждане, управление и разпореждане с общински жилища.
- управлението на жилищния фонд - процес, съдържащ отдаване под наем, поддържане на жилищния фонд, опазване на същия и контрол по изпълнение на задълженията на всички участници в процеса по управлението на фонда
- категории граждани, за които Столична община ще изгражда и на които ще предоставя общинския жилищен фонд.

Стратегия за управление на общинската собственост на Столична община до 2016 г.

- категории жилища с различно предназначение – временно настаняване, безсрочно настаняване, продажба и др..
3. Приемане от Столичен общински съвет на нова Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община:
- Разработване на проект за нова Наредба, въз основа на приетата от общинския съвет Концепция за жилищна политика на Столична община до 2020 г. от дирекция „Общинска собственост“ и дирекция „Правно нормативно обслужване“
4. Приемане от Столичен общински съвет на нова Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси:
- Разработване на проект за нова Наредба съвместно от специализираните дирекции „Общинска собственост“, „Обществени поръчки“ и „Правно нормативно обслужване“

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/ЕЛЕН ПЕРДЖИКОВ/