**Препис-извлечение!**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУСЕ**

# **РЕШЕНИЕ № 15**

**Прието с Протокол № 3/21.12.2023г.**

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 8 от ЗОС, Общински съвет – Русе реши:

Приема Стратегия за управлението и разпореждането с общинска собственост за периода 2023-2027 година, съгласно Приложение №1.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(акад. Христо Белоев, дтн)**

**О Б Щ И Н А Р У С Е**



**С Т Р А Т Е Г И Я**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО**

**С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.**

Приета с Решение № 15/21.12.2023 г. на Общински съвет – Русе

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия  на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба №1, приета от Общинския съвет - Русе.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинска собственост са:

* имотите и вещите, определени със закон;
* имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
* имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
* имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
* имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
* имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
* имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите, публична общинска собственост се групират в три групи:

* имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
* имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
* имоти и вещи, определени със закон.

**Публична общинска собственост** **са:**

* местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
* сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
* мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
* водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
* общински гори;
* пасища, мери.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

**Частна общинска собственост са:**

* общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
* общински жилища, ателиета и гаражи;
* общински земеделски земи и гори.

Общината се разпорежда с имоти и вещи, частна общинска собственост, чрез:

* продажба;
* замяна;
* дарение;
* делба;
* възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
* по друг начин, определен в закон.

Обектите, публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от обект, публична общинска собственост в обект, частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите, публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности се обявяват за частна общинска собственост след решение на Общинския съвет.

Имотите, публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да направи справка по тях.

**Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023-2027 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

* собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
* сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
* имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
* имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

**ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Плана за интегрирано развитие на Община Русе за периода 2021 – 2027 г. приет с Решение № 973/14.17.2023 г. на Общински съвет – Русе и Програмата за управление на Община Русе за мандат 2023-2027 година.

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

* Законосъобразност;
* Приоритетност на обществения интерес;
* Публичност;
* Целесъобразност;
* Състезателност при разпореждането.

Основни цели

* Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
* Опазване и подобряване на екологичната среда;
* Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

**Анализ на състоянието на общинската собственост. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Русе има съставени и се съхраняват в архива на отдел „Общинска собственост и земеделия “ към дирекция „Управление на собствеността“ **10898** акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия са 2751 акта.

Общинската собственост, структурирана по вид и предназначение на имотите е посочена в Таблица №1.

***Таблица № 1***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **Вид на имота** | **Брой актове** |
| 1. | Незастроени поземлени имоти | 959 |
| 2. | Застроени имоти (в т.ч. ОПС)  - сгради  - части от сгради | 386  80 |
| 3. | Детски градини и ясли, включително филиали на детски заведения | 102 |
| 4. | Училища, включително филиали на занимални | 60 |
| 5. | Здравни заведения, в т.ч. домове за възрастни хора | 35 |
| 6. | Културни институти | 36 |
| 7. | Читалища | 24 |
| 8. | Спортни имоти | 30 |
| 9. | Сгради на кметства и други административни сгради | 20 |
| 10. | Жилищни имоти | 2075 |
| 11. | Микроязовири | 18 |
| 12. | Земеделски земи от общинския поземлен фонд | 7895 |
| 13. | Поземлени имоти в горски територии | 631 |

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента и се извършва от отдел „Общинска собственост и земеделие“ към дирекция „Управление на собствеността“. Основна цел в работата на отдела е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден. Проучване и актуване на имоти се извършва и при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

**НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

Към края на 2023 г. в архива на Община Русе се съхраняват 883 акта за общинска собственост с предмет незастроени терени. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м.

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. На териториите на кметствата незастроените терени предимно са с жилищно предназначение.

Не за всички имоти има действащи планове за регулация, което налага и ограничения в управлението. Върху имоти без подробни устройствени планове (ПУП) не може да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се предприеха действия по оптимизиране процеса на управление:

* увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
* увеличаване на общинската собственост чрез придобиване безвъзмездно на нови имоти – държавна собственост по реда на чл. 54 от Закона за държавната собственост;
* максимално развитие потенциала на всеки имот.
* извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение;

**ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Към настоящия момент Община Русе управлява 386сгради, 80 части от сгради и гаражи – частна общинска собственост, както и 102 детски градини, 60 училища, 35 здравни заведения, 36 културни института, 24 читалища, 30 спортни имота, 20 сгради на кметства и административни сгради..

В 46общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Регионален инспекторат по образованието, структури на ОДМВР – Русе, Регионален исторически музей и др., които по закон не заплащат наеми. На основание чл. 14 от Закона за общинската собственост 11 общински имота са предоставени за безвъзмездно ползване на 7 политически партии.

**ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИМОТИ**

Действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост към края на 2023 г. са 543 броя**,** разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2.

***Таблица №2***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **по ред** | **Предназначение** | **Брой договори** |
| 1. | Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др. | 432 |
| 2. | Клубни помещения за политически партии | 1 |
| 3. | Клубни помещения за неправителствени организации | 39 |
| 4. | Лекари | 22 |
| 5. | Гаражи | 49 |
| **Общо:** | | **503** |

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост с изключение на имотите – публична общинска собственост определени със закон (площади, части от улици, тротоари и др.).

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти за 2023 г. са 1 184 442,96 лева.

Съществува трайна липса на интерес към сгради и части от сгради общинска собственост на територията на кметствата, както и в периферията на града. Основната причина за липсата на интерес от наемане на помещенията е тяхното състояние. В общия случай обектите се нуждаят от основен ремонт.

На територията на общината съществуват сгради на закрити учебни заведения. Тези, чиято база е запазена са отдадени под наем на сдружения и организации с нестопанска цел извършващи дейности съгласно чл. 305 от ЗПУО. Закритите учебни заведения, чиито сграден фонд е компрометиран остават неизползваеми.

Съгласно изискването на чл. 39, ал. 3 и чл. 134, ал. 7 от Закона за устройство на територията, промяната на предназначението на сграда или част от сграда-обект на образованието, както и на УПИ, отредени за обекти на образованието и науката, се извършва само след писмено съгласие на Министъра на образованието и науката. Във връзка с това следва да се търсят възможности или за промяна предназначението на такива имоти или използването им за образователни или културни цели, или по проекти на Община Русе.

Независимо отфинансово-икономическата обстановка се запазва нивото и се отчита ръст на приходите от наеми

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните слабости:

* наличие на имоти – общинска собственост, които са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, част от които са в многоетажни сгради;
* наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
* недостиг на сгради и помещения за обществено-обслужващи, административни и производствени дейности;
* лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността.

В тази връзка се предвижда да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите. Да се изготвя финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

* да се извърша периодичен анализ на имотния пазар (равнища на наемните цени), въз основа на който да се актуализират общинските цени.
* да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
* да се анализира собствеността, като в програмата за разпореждане се включва неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес за отдаване под наем и същата не носи приход на общината.

**ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Управлението, стопанисването и контролa по стопанисванеto на отдадени под наем общински жилищни имоти, е възложено на ОП „Управление на общинските имоти”, което наред с осъществяване на основният предмет на дейност, извършва аварийни ремонтни дейности в общински жилищни имоти по ВиК инсталации с цел предотвратяване и/или отстраняване на повреди застрашаващи конструктивни елементи в сградата и в жилища, общи части, инсталации или части от тях, както и на такива, водещи до опасност за живота и здравето на наемателите на общински жилища,и други такива в жилища на наематели, които са във финансова и физическа невъзможност сами да ги извършат.

През 2021 г. се извърши промяна в „Наредба № 6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост“, относно продажба на общински жилища, като се спазват следните основни принципи за управление на жилищния фонд, като продажбите на общинските жилища следва да се извършват на:

• наемателите, настанени в тях по административен ред;

**•** на правоимащи по ЗУПГМЖСВ;

• на граждани, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждавани по реда на глава III от ЗОС.

* да се извършват сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
* да се определят терени за изграждане на социални жилища.

Средствата, получени от продажбата на общински жилища се разходват при спазване на изискванията на чл. 127, ал.2 от Закона за публичните финанси, като не по-малко от 80 % са за ремонт на общински жилища и/или придобиване на недвижими имоти.

Жилищния фонд на Община Русе към края на 2022 г. включва **2075** жилища, от които: **1 669 бр.** апартамента,/ *вкл. приемни и защитени жилища*/; **406 бр.** къщи, /*вкл. бараки*/, разпределени както следва:

***Таблица №3***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид** | **Брой** |
| **І.** | **Общински жилища за настаняване на граждани с установени жилищни нужди, в т.ч.:** | **1734** |
| 1. | Апартаменти | 1541 |
| 2. | Къщи | 193 |
| **ІІ.** | **Общински жилища от ведомствен фонд, в т.ч.:** | **81** |
| 1. | Апартаменти | 77 |
| 2. | Къщи | 0 |
| 3. | Приемни за граждани | 2 |
| 4. | Защитени жилища | 2 |
| **ІІІ.** | **Общински жилища от резервен фонд, в т.ч.:** | **260** |
| 1. | Апартаменти | 47 |
| 2. | къщи / вкл. бараки / | 213 |
|  |  |  |
|  | **Рекапитулация** |  |
| **№** | **Вид** | **Брой** |
|  | Апартаменти | 1669 |
|  | Къщи | 406 |
|  | **общо жилищни имоти за отдаване под наем** | **2075** |

Общинският жилищен фонд, структуриран по видове и местоположение:

***Апартаменти***

***Таблица № 4***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Жилищни райони** | **Едностайни,** | **Двустайни,** | **Тристайни,** | **Четиристайни,** | **Всичко,** |
|  | **броя** | **броя** | **броя** | **броя** | **броя** |
| Централна част | 17 | 44 | 8 | 1 | **70** |
| “Мидия Енос” | 0 | 7 | 0 | 0 | **7** |
| жк „Възраждане” | 22 | 14 | 4 | 1 | **41** |
| жк „Здравец” | 136 | 72 | 23 | 1 | **232** |
| жк „Родина” | 35 | 55 | 11 | 13 | **114** |
| жк „Дружба 1” | 34 | 57 | 7 | 0 | **98** |
| жк „Дружба 2” | 0 | 22 | 0 | 0 | **22** |
| жк „Дружба 3” | 164 | 227 | 151 | 18 | **560** |
| жк „Чародейка” | 324 | 81 | 90 | 27 | **522** |
| Мартен | 4 | 5 | 0 | 0 | **9** |
| Средна кула | 19 | 0 | 0 | 0 | **19** |
| кв. Образцов чифлик | 0 | 5 | 0 | 0 | **5** |
| **Всичко:** | **755** | **589** | **294** | **61** | **1699** |

***Къщи /вкл. бараки/ Таблица № 5***

|  |  |
| --- | --- |
| **Жилищни райони** | **броя** |
| Централна част | 118 |
| ЖК “Възраждане” | 22 |
| ЖК “Здравец” | 18 |
| ЖК “Родина” | 73 |
| ЖК “Дружба-1” | 18 |
| ЖК “Дружба – 2” | 7 |
| “Сарая” | 9 |
| “Мидия Енос” | 4 |
| Източна промишлена зона „Тракцията“ | 52 |
| кв. Средна кула | 82 |
| С. Басарбово | 1 |
| с. Ново село | 2 |
|  | **406** |

В общинските имоти са настанени общо **2 028** семейства.

През 2022 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на **1 372 840,00** лева, а разходите за поддръжката им – **86 390,00** лв. От тях за текущ ремонт са изразходвани **30 337,00** лева и за материали – **17 222,00** лева.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Значителна част от къщите, общинска собственост са разположени в междублокови пространства, запазени са след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут.

Необходимо е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

* да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;
* да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна;
* да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
* при необходимост да се извършват продажби на жилища, съгласно разпоредбите на Раздел втори, чл.33 - чл.37 от Наредба №6 на ОбС-Русе.
* Продължаване на процеса за поетапно ремонтиране и цялостно обновяване на жилищния фонд със средствата от продажбата на апартаменти собственост на Община Русе

**ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

* пасища;
* мери;
* пътища;
* други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.).

Управлението на общинските пасища, мери се осъществява съгласно изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Общинският съвет определя с решения пасищата и мерите за общо и индивидуално ползване, размера и местоположението им и правилата за ползване на имотите. Общинският съвет ежегодно приема решение за предоставяне и актуализиране ползването на мерите и пасищата.

Общата площ на земеделските земи от общинския поземлен фонд е в размер на 35 184,620 дка, от които: 25 008,983 дка – пасища, мери и 10 175,637 дка – обработваема земя.

Общата площ на отдадените за ползване имоти през периода 01.01.2023 до 31.12.2023 г., в т.ч. по действащи договори за наем, споразумения за ползване и пасища, мери за общо ползване е в размер на 22253, 982 дка, от които 14 613,899 дка – пасища, мери и 7 640,083 дка – обработваема земя.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места за периода 2023 – 2027 г. е посочена в Таблица № 6.

***Таблица № 6***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **Населено място** | **Публична общинска собственост** | |
| **брой имоти** | **площ, дка** |
| 1. | Русе | 159 | 1562.397 |
| 2. | Мартен | 25 | 629.680 |
| 3. | Басарбово | 141 | 3216.813 |
| 4. | Долно Абланово | 20 | 694.115 |
| 5. | Хотанца | 23 | 512.322 |
| 6. | Ново село | 66 | 3033.711 |
| 7. | Семерджиево | 61 | 1989.457 |
| 8. | Николово | 57 | 387.881 |
| 9. | Просена | 63 | 1407.703 |
| 10. | Червена вода | 123 | 2461.710 |
| 11. | Ястребово | 45 | 900.455 |
| 12. | Сандрово | 23 | 731.839 |
| 13. | Тетово | 84 | 4825.562 |
| 14. | Бъзън | 66 | 2655.338 |
| **Общо:** | | **956** | **25 008.983** |

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има структура, посочена в Таблица № 7

***Таблица № 7***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Населено място | Частна общинска собственост | | | | | | | | | |
| под 3 дка | | от 3 до 10 дка | | над 10 дка | | Общо | | Общо | |
| бр. | площ, дка. | бр. | площ, дка. | бр. | площ, дка. | бр. | площ, дка. | площ отдадена под наем, дка. | неотдадена под наем площ, дка. |
| 1 | Русе | 214 | 219.172 | 87 | 490.697 | 37 | 2071.8 | 338 | 2781.67 | 2107.365 | 674.305 |
| 2 | Мартен | 75 | 75.444 | 11 | 58.591 | 4 | 93.908 | 86 | 227.943 | 72.321 | 155.622 |
| 3 | Басарбово | 2 | 0.941 | 0 | 0 | 3 | 48.586 | 5 | 49.527 | 22.229 | 27.298 |
| 4 | Долно Абланово | 14 | 12.117 | 5 | 30.655 | 1 | 11.236 | 20 | 54.008 | 0 | 54.008 |
| 5 | Хотанца | 36 | 25.444 | 9 | 47.833 | 4 | 75.584 | 49 | 148.861 | 7.258 | 141.603 |
| 6 | Ново село | 15 | 22.038 | 11 | 59.335 | 4 | 91.661 | 30 | 173.034 | 124.273 | 48.761 |
| 7 | Семерджиево | 5 | 7.968 | 5 | 25.842 | 16 | 789.322 | 26 | 823.132 | 752.525 | 70.607 |
| 8 | Николово | 10 | 18.037 | 12 | 65.079 | 4 | 140.226 | 26 | 223.342 | 81.701 | 141.641 |
| 9 | Просена | 30 | 23.678 | 8 | 55.541 | 40 | 2249.09 | 78 | 2328.309 | 1561.028 | 767.281 |
| 10 | Червена вода | 23 | 35.213 | 60 | 353.029 | 48 | 1382.16 | 131 | 1770.4 | 1676.194 | 94.206 |
| 11 | Ястребово | 8 | 13.069 | 11 | 59.275 | 1 | 12.036 | 20 | 84.38 | 61.016 | 23.364 |
| 12 | Сандрово | 2 | 1.223 | 4 | 33.32 | 8 | 252.478 | 14 | 287.021 | 168.354 | 118.667 |
| 13 | Тетово | 21 | 30.598 | 10 | 53.568 | 23 | 1018.33 | 54 | 1102.493 | 752.107 | 350.386 |
| 14 | Бъзън | 206 | 174.32 | 7 | 42.163 | 11 | 319.649 | 224 | 536.132 | 253.712 | 282.42 |
| Общо: | | 661 | 659.262 | 240 | 1374.93 | 204 | 8556.06 | 1101 | 10590.252 | 7640.083 | 2950.169 |

През 2024 г. Община Русе има намерение да предостави под наем земеделска земя от общинския поземлен фонд в размер на 4 945.414 дка на публичен търг с явно наддаване за срок от три стопански години.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните слаби страни:

* голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
* законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
* неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
* недостатъчен потенциал за управление и контрол;
* необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Община Русе предприе действия по обединяване на маломерни имоти на територията на Община Русе, с цел отдаването им по наем.

**ИМОТИ В ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ**

Община Русе е собственик на **25 380,290** дка поземлени имоти, заети с гори и храсти.

Гора, съгласно чл. 2, ал. 1 от Закона за горите са земи, заети от горскодървесна растителност с площ не по-малка от един декар, височина на дървостоя в зряла възраст не по-малка от 5 м., широчина на насаждението, измерена между стъблата на крайните дървета, не по-малка от 10 м. и проекция на короните не по-малка от 10 на сто от площта на насаждението и площи в процес на възобновяване, временно обезлесени, защитни горски пояси, насаждения за предпазване от вредното въздействие на водите, клекови формации, съобщества от дървесни или храстови видове, разположени край водни обекти.

Горските територии са горите, голините (земи за залесяване), недървопроизводствени земи/поляни, ливади, ниви, нелесопригодни голини и площи, ерозирани почви (терени), горски пътища, просеки, скали, морени, грохоти, сипеи, пясъци, ями, кариери, табани, застроени площи, дворни места, временни складове, горски разсадници, водни течения и площи и други негодни за залесяване горски площи. и други територии, предназначени за горскостопанска дейност/, карстови образувания и защитни горски пояси.

Горите, собственост на Община Русе са чисти и смесени, а функциите им са: защитни, специални и стопански. Разновъзрастни са и от високостъблени и нискостъблени стопански класове. Дървесните видове са представени от смърч, чер бор, благун, цер, летен, зимен, космат и червен дъб, габър, бряст, орех, мъждрян, акация, гледичия, клен, липа, шестил, явор, ясен, леска, джанка, круша, брекина, мекиш, топола и др., а храстите от шипка, глог, дрян, трънка, смрадлика и др.

Преобладаващо участие сред дървесните видове в землището на с. Тетово е от липа, а в останалите землища на Община Русе - акацията.

Разпределението по землища е посочено в Таблица № 8

***Таблица № 8***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Землище | Брой на имотите | Обща площ на имотите в дка |
| Русе | 121 | 3599,348 |
| Басарбово | 6 | 40,881 |
| Бъзън | 5 | 145,556 |
| Долно Абланово | 4 | 113,851 |
| Мартен | 7 | 234,834 |
| Николово | 122 | 2794,966 |
| Ново село | 21 | 1371,821 |
| Просена | 2 | 469,515 |
| Сандрово | 4 | 209,457 |
| Семерджиево | 7 | 278,593 |
| Тетово | 42 | 14474,913 |
| Хотанца | 8 | 728,356 |
| Червена вода | 52 | 918,199 |
|  | 401 | 25380,290 |

Управлението, стопанисването, ползването, защитата и опазването на общинските горски територии с Решение №2329/19.03.2016 г. се извършва от ОП „Паркстрой-Русе“ при Община Русе.

**СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

Правото на общината да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност е уредено в Закона за общинската собственост и Наредба №9 за реда и условията за упражняване правата на Община Русе върху общинската част от капитала на търговските дружества на Общински съвет – Русе.

**1.Участие на Община Русе в търговски дружества**

Една от формите за осъществяване на стопанска дейност от страна на общината е чрез търговски дружества с общинско участие в капитала. Това са дружества с ограничена отговорност или акционерни дружества, в които общината е внесла като непарична вноска имоти или вещи частна общинска собственост, или е предоставила средства за формирането на техния капитал.

**1.1. Еднолични търговски дружества – общински публични предприятия**

Търговските дружества с над 50 на сто общинско участие в капитала са общински публични предприятия, съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от Закона за публичните предприятия.

Община Русе е едноличен собственик на капитала в осем търговски дружества-общински публични предприятия, както следва:

- „Общински пазари” ЕООД;

- „Общински транспорт Русе“ ЕАД;

- „Диагностично консултативен център 1 – Русе” ЕООД;

- „Медицински център 1 – Русе” ЕООД;

- „Център по дентална медицина 1 – Русе” ЕООД;

- „Център за психично здраве – Русе” ЕООД;

- „Комплексен онкологичен център – Русе” ЕООД;

- „Специализирана болница за активно лечение за пневмо-фтизиатрични заболявания д-р Димитър Граматиков – Русе” ЕООД.

От общо осем общински публични предприятия, две са регистрирани като търговски дружества по смисъла на Търговския закон, образувани и преобразувани след решение на Общински съвет – Русе в еднолично дружество с ограничена отговорност и еднолично акционерно дружество. Останалите шест са преобразувани по реда на Закона за лечебните заведения от публични здравни заведения в търговски дружества със заповед на Министъра на здравеопазването. От тях три са лечебни заведения за извънболнична помощ – диагностично-консултативен център, медицински център и дентален център, едно е лечебно заведение за болнична помощ – специализирана болница за активно лечение и две са лечебни заведения – център за психично здраве и комплексен онкологичен център.

Община Русе участва в капитала на общинските дружества, които са публични предприятия по смисъла на Закона за публичните предприятия, с общ размер на общинското участие 18 787 755 лева, от които 12 029 740 лева са внесени като непарична вноска.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование на  публичното предприятие | Общ размер на капитала,  лева | Размер на общинско участие,  % | Непарична вноска от Община Русе,  лева | Брой дялове/  акции на Община Русе |
| „Общински пазари“ ЕООД | 6 679 330 | 100 | 3 855 891 | 667 933 |
| „Общински транспорт Русе“ ЕАД | 4 701 000 | 100 | 2 000 339 | 47 010 |
| „ДКЦ 1“ ЕООД | 177 470 | 100 | 0 | 17 747 |
| „МЦ 1“ ЕООД | 79 105 | 100 | 0 | 7 910 |
| „ЦДМ 1“ ЕООД | 259 780 | 100 | 0 | 25 978 |
| „ЦПЗ“ ЕООД | 137 680 | 100 | 0 | 13 768 |
| „КОЦ“ ЕООД | 6 630 250 | 100 | 6 173 510 | 6 630 250 |
| СБАЛПФЗ ЕООД | 123 140 | 100 | 0 | 12 314 |

**1.2. Търговски дружества, в които Община Русе е акционер или съдружник**

Община Русе няма мажоритарно участие и не е единствен собственик на капитала в седем търговски дружества, както следва:

| Търговски  дружества | Общ размер на капитала | Капиталова  структура |
| --- | --- | --- |
| „Арена Русе“ АД | **36 447 665 лв.**  36 447 665 броя акции  по 1 лв. | Община Русе – 49%  „Национална спортна база” ЕАД – 51% |
| Университетска многопрофилна болница за активно лечение „Канев” АД | **26 540 120 лв.**  2 654 012 бр. акции  по 10 лв. | Община Русе – 10,62%  Държавата (МЗ) – 84,06%  Другите общини – 5,32% |
| „Водоснабдяване и канализация” ООД | **402 023 лв.**  402 023 дяла по 1 лв. | Община Русе – 32%  Държавата (МРРБ) – 51%  Другите общини – 17% |
| „Агропродукт” АД | **224 000 лв.**  2 240 броя акции по 100 лв. | Община Русе – 25%  Група физически лица – 75% |
| „Българска стокова борса” АД | **506 160 лв.**  2 812 броя акции по 180 лв. | Община Русе – 1,067%  Частен капитал – 98,933% |
| „Нова Деница” АД | 295 006 лв./  295 006 броя акции по 1 лв. | Община Русе – 3,81%  Други общини – 12,44%  Частен капитал – 83,75% |
| „Обединена българска банка” АД | **177 168 448 лв.**  177 168 448 бр. акции по 1 лв. | Община Русе  120 бр. акции – 0,00007% |

В общината се поддържат регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала, които са публично достъпни на интернет страницата на Община Русе.

**2.Общински предприятия**

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, които са специализирани звена за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет.

Те осъществяват дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет.

Общинските предприятия осъществяват дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и осъществяване на други местни дейности и предоставяне на услуги, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население.

В Община Русе функционират 7 общински предприятия:

- ОП „Спортни имоти”

- ОП „Управление на общински имоти”

- ОП „Комунални дейности”

- ОП „Русе арт”

- ОП „Социално предприятие – обществена трапезария”

- ОП „Паркстрой – Русе”

- ОП „Обреден дом – Русе”

При осъществяване на своята стопанска дейност Община Русе се ръководи от следните принципи:

- общината действа като информиран и активен собственик

- прозрачност и отчетност

- ефективно разпределение на ресурсите при извършване на обществени услуги

- оптимизиране дейността по управлението на общинската собственост

- периодичен преглед на стратегическите документи и актуализация при изменения в икономическата среда или други обстоятелства, налагащи промяна в подхода на общината като собственик.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Успешната политика по управление и разпореждане с общинска собственост е немислима без наличието на обоснована концепция, осигурено финансиране, подходящо техническо осигуряване, обучен за работа и мотивиран персонал.

Предвид направения анализ на състоянието на общинската собственост и заложените приоритетите за следващите четири години, могат да се изведат като стратегически следните задачи свързани с управлението и разпореждането с общинска собственост:

1. Придобиване на имоти или части от имоти за облагородяване на обектите - публична общинска собственост ( паркове; детски заведения, многоетажни паркинги и др.);

2. Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването й, като важен елемент при укрепване на териториалния, нормативен, финансов и кадровата самостоятелност на общината;

3. Защита на общинската собственост посредством актуване на имоти, за които са налице основания и нормативни предпоставки посредством последователно проучване на имотите в комплексите и кварталите на територията на община Русе.

4. Стартиране на процедури за отдаване под наем на имоти, попадащи в хипотезата на параграф 4 от ЗСПЗЗ.

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

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

7. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината.

8. Да се ускори процесът на идентификация на общинските имоти, чрез актуализиране, проучване и обследване на общинската собственост, с цел подобряване на регистрите на имотите публична и частна собственост.

9. Да се реализират инвестициионни намерения върху собствени имоти, с цел подобряване управлението на общинската собственост.

10. Да се внедрят нови и иновативни технологии, с цел подобряване качеството на управление на собствеността.

11. Да се извършват периодични анализи на пазара на предлаганите имоти.

12. Да се повиши качеството на администрацията, чрез обучения, семинари и обмяна на опит с други общини.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(акад. Христо Белоев, дтн)**