**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ГР. РУСЕ**

**П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е**

**ОТ ПЛАМЕН СТОИЛОВ -**

**КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

**Относно:** Приемане на Наредба за допълнение на Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за начални цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Съгласно чл. 14, ал. 8, във връзка с чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), в компетентността на Общинския съвет, като орган на местно самоуправление, упражняващ ръководство и контрол по управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост, е вменено правомощие да определя наемните цени в процедурите за отдаване под наем. Съгласно чл. 1 от Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за начални цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение (приета с Решение № 19 / 07.07.2000 г. на Общински съвет – гр. Русе, последно изменена с Решение № 562 / 25.04.2013 г. на Общински съвет – гр. Русе) (наричана по-долу за краткост „Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе“), установените в подзаконовия нормативен акт цени и коефициенти служат като основа за определяне на начални цени при провеждане на търгове и конкурси по реда на Наредба № 1, на Общински съвет – гр. Русе, за общинската собственост, за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, както и за установяване на наемната цена на такива, отдавани под наем по реда на чл. 14, ал. 4, 5 и 6 от ЗОС. По своя характер подзаконовият нормативен акт съдържа задължителни правила и установява нормативен метод за определяне на цени в процедурите по отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост, като препятства възможността за определяне на цените от независими оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители, съобразно търсенето и предлагането при отдаването под наем на имоти и части от имоти със сходни характеристики и предназначение. Динамиката на търсене на имоти и части от имоти, в това число и на общински такива, със специфично предназначение, непосочено в чл. 2, ал. 1, т. 1 – т. 41 от Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, обуславящо невъзможността за приложение на нормативния метод, установен в подзаконовия нормативен акт, при определяне на цената, като съществен елемент в производствата за отдаване под наем на общински имоти или части от имоти, водят до невъзможност за иницииране на процедури по законоустановения ред при заявен интерес от подобно естество, обуславящо на следващо място и невъзможност за задоволяване на динамичните и променящи се потребности на гражданите.

Гореизложеното обуславя необходимостта за приемане на предлаганата в Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, промяна, с оглед въвеждане на възможност за определяне на началните цени при провеждане на търгове или конкурси за отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост от Общински съвет – гр. Русе, след формирана от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, стойност, въз основа на проучване на пазара на реализираните и оферираните наемни цени за отдаване под наем на имоти и части от имоти със сходни характеристики и предназначение. Предлаганата промяна ще се прилага само при невъзможност чрез установения в подзаконовия нормативен акт нормативен метод да бъде определена начална цена за отдаване под наем чрез търг или конкурс, обусловено от предназначението на отдавания общински имот или част от имот, като такова, непосочено в чл. 2, ал. 1, т. 1 – т. 41 от Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе. Не се предвижда новият механизъм за определяне на наемната цена да се прилага в случаите на целево отдаване под наем без търг или конкурс, визирани в чл. 1, т. 2 от Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, във връзка с чл. 14, ал. 4, 5 и 6 от ЗОС, тъй като подзаконовият нормативен акт е съобразен с действащото в съответната сфера специално законодателство и предвижданията с оглед предназначението на наеманите по облекчения ред имоти и части от имоти - общинска собственост. Подобна възможност за определяне на начална цена е предвидена в нормата на чл. 41, ал. 2 ЗОС. Предлаганата промяна въвежда обективен критерий – определяне на начална цена, за всеки конкретен случай, при провеждане на тръжни или конкурсни процедури за отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост с предназначение, различно от посоченото в чл. 2, ал. 1, т. 1 – т. 41 от Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, съобразено с тенденциите на пазара на реализираните и оферираните наемни цени за отдаване под наем на имоти и части от имоти със сходни характеристики и предназначение, след анализ от лице, притежаващо необходимите компетентност и правоспособност. Едновременно с това се избягва необходимостта, при възникване на подобен случай, да се прилага процедурата по допълнение на подзаконов нормативен акт с оглед установяване на цени в Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост със съответното специфично предназначение. Изложеното обуславя и оптимизиране на времето за организиране и провеждане на съответните процедури за отдаване под наем.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – гр. Русе, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, **предлагам на Общински съвет – гр. Русе да вземе следното**

**Р Е Ш Е Н И Е:**

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), **Общински съвет – гр. Русе реши:**

**Приема Наредба за допълнение на Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за начални цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение.**

**Приложение:** Проект на Наредба за допълнение на Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за начални цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение.

**Вносител:**

**ПЛАМЕН СТОИЛОВ**

*Кмет на Община Русе*

ПРОЕКТ

**Н А Р Е Д Б А**

**за допълнение на**

**Наредба № 2, на Общински съвет – гр. Русе, за начални цени за отдаване под наем**

**на общински обекти със стопанско и административно предназначение**

**§ 1. В Раздел II се създава нов чл. 11 със следното съдържание:** *При провеждане на тръжни или конкурсни процедури по реда на Наредба № 1, на Общински съвет – гр. Русе, за общинската собственост, за отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост, със стопанско и/или административно предназначение, различно от посоченото в чл. 2, ал. 1, т. 1 – т. 41 от настоящата Наредба, началната цена за отдаване под наем на квадратен метър или на декар площ, или на брой, се определя след формирана от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, стойност след проучване на пазара на реализираните или оферираните наемни цени за отдаване под наем на имоти или обекти със сходни характеристики и предназначение. Началната наемна цена се определя от Общински съвет – гр. Русе въз основа на установената от независимия оценител стойност, без прилагане на разпоредбите на чл. 2 – чл. 5 от тази Наредба.*

**Заключителни разпоредби**

**§ 2.** Тази Наредба е приета на основаниечл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), и влиза в сила от момента на разгласяването й чрез публикуване на интернет-страницата на Общински съвет – гр. Русе, съгласно чл. 78, ал. 3 АПК.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(Засл. проф. Васил Пенчев)**