О Б Щ И Н А П А В Л И К Е Н И

Д О К Л А Д
от инж. Емануил Александров Манолов
Кмет на Община Павликени

Към Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 334 по Протокол № 27/28.04.2021 г. на Общински съвет – Павликени, изменена и допълнена с Решение № 241 по Протокол № 23/28.11.2024 г. на Общински съвет - Павликени

I. Причини, които налагат изменението и допълнението на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Съгласно чл. 14, ал. 8, във връзка с чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост, в компетентността на общинския съвет, като орган на местното 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.

В изпълнение на горното, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), приета от Общински съвет – Павликени, съдържа Методика за базисните цени при обявяване на търг за отдаване под наем на общински нежилищни имоти, представляваща Приложение № 1 към чл. 27 от същата наредба. В чл. 3 и чл. 7 от методиката са определени базисни цени при отдаване под наем на застроени и незастроени общинските нежилищни имоти, съобразно предназначението им. Цените на застроените имоти се коригират с коефициенти в зависимост от функционалния тип на населеното място, зоната, в която се намира обектът и конструкцията и вида на сградата.

Причините, които налагат изменението и допълнението на НРПУРОИ, по-конкретно в методика за базисните цени към наредбата, са следните:

1. Несъответствието на наемните цени с икономическата действителност и пазарната ситуация в страната.

В методиката към приетата с Решение № 334/28.04.2021 г. наредба са възприети базисните цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти, определени в предшестващата НРПУРОИ, приета с Решение № 240/2005 г. Следователно в по-голямата си част базисните наемни цени не са променяни от повече от 15 години. Предвид на това цените по сключените договори за наем не са променяни за същия период от време. Междувременно, в периода от определянето на цените до момента, са настъпили значителни промени в икономическата и пазарната ситуация в страната и в частност - в община Павликени.

Един от основните източници на приходи в общинския бюджет са приходите от отдаване под наем на общинско имущество. Техният относителен дял за 2024 г. в приходната част на бюджета намалява, спрямо последните години, тъй като при другите местни приходи има ръст, докато приходите от наеми се запазват в резултат на постоянната базисна основа при определянето им.

Освен като приходоизточник, общинските наеми имат и регулативна функция за местната икономика. Задържането на цените на тези наеми значително под пазарните такива създава условия за нелоялна конкуренция между търговците и е неформален признак за държавна помощ.

Липсата на актуализация на наемните цени, въпреки ежегодното повишаване на минималната работна заплата за Република България и увеличената инфлационна обстановка в страната, поражда несъответствие на цените с общите пазарни принципи, което води до нарушаване финансовия интерес на Община Павликени.

В тази връзка е възложено на независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на базисните наемни цени, съобразно търсенето и предлагането при отдаването под наем на имоти и части от имоти със сходни характеристики и предназначение. След направено проучване на наемните цени на застроени и незастроени нежилищни имоти, в това число и на общински такива, в гр. Павликени и останалите населени места от община Павликени, са определени актуалните пазарни наемни цени към момента. Формирането им е извършено въз основа на проучване на пазара на наемните цени при реализираните сделки за отдаване под наем на имоти и части от имоти, съобразено с тенденциите на пазара на оферираните наемни цени на имоти и части от имоти със сходни характеристики и предназначение, след анализ от лице, притежаващо необходимите компетентност и правоспособност.

С цел преодоляване на диспропорциите в равнището на наемите, е необходимо увеличение на основната наемна цена на общинските нежилищни имоти, чрез привеждане на същите в съответствие с пазарните такива.

2. Необходимостта от привеждане на цените в съответствие с обнародвания Закон за въвеждане на еврото в Република България (обн. ДВ, бр. 70 от 20.08.2024 г.).

Съгласно § 6, ал. 1 от ПЗР на Закона за въвеждане на еврото в Република България държавните органи и органите на местното самоуправление приемат в 6-месечен срок от влизането в сила на този закон подзаконови нормативни актове по прилагането му и изменения и допълнения в подзаконови нормативни актове, необходими за изпълнението му, във връзка с въвеждане на еврото като парична единица на Република България. В ал. 2 е посочено, че измененията и допълненията в актовете влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Измененията са обусловени от задължението в т.нар. „период на двойно обозначаване на цените“ същите да бъдат изписвани и представяни на гражданите, както в левове, така и в евро. Това задължение започва един месец след влизане в сила на Решението на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България и ще остане в сила за срок една година след въвеждане на еврото. Предложените изменения на цените са направени при спазване правилата за превалутиране от левове в евро по чл. 12 и за закръгляване по чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

Спазени са регламентираните принципи на Закона за въвеждане на еврото в Република България - принцип на защита на потребителите, принцип на информираност, принцип на ефективност и икономичност, принцип на прозрачност и принцип на приемственост и автоматично превалутиране на суми от левове в евро.

3. Възникване на трудности по отношение на контрола, във връзка с изпълнението от страна на наемателите на задълженията за засяване с определен вид култури на наетите незастроените терени, наети за земеделски нужди.

В чл. 10 от методиката към наредбата е регламентирано, че годишната наемна за отдаване под наем на незастроените терени в границите на населените места, наети за земеделски нужди/ обработване, се формира в зависимост от културите, които ще се

засяват/ отглеждат в имота. Предлагам това изискване да отпадне, като т. 1 и т. 2 на чл. 10 се обединят в една обща точка, със следното съдържание:

„При отдаване под наем на терени в регулация **за използване за земеделски нужди** годишната наемната цена се формира като размера на наема за имоти с НТП „друг вид земеделска земя“ III, IV, V и VI категория, определен със заповедта по чл. 9, т. 1, се коригира с К = 3.0.“.

4. Липсата на механизъм за ежегодно актуализиране на наемните цени, съобразно инфлационната обстановка в страната.

В Методиката за определяне на наемни цени на общински жилища към Наредбата за отдаване под наем и продажбата на общински жилища, приета от Общински съвет – Павликени, е включена разпоредба, съгласно която основната наемна цена за един квадратен метър полезна площ се определя в размер на 0,25% от минималната месечна работна заплата, установена за страната.

НРПУРОИ не съдържа механизъм за актуализиране на наемната цена. Въпреки предлаганото изменение на цените към момента, занапред отново ще се породи несъответствие на наемните цени на общинските нежилищни имоти с общите пазарни принципи в страната, предвид ежегодното повишаване на размера на минималната работна заплата и инфлационна обстановка в страната.

Считам, че би било целесъобразно базисната наемна цена на общинско нежилищно имущество да се коригира всяка година спрямо средногодишния индекс на потребителските цени за страната за предходната година, публикуван от Националния статистически институт, когато същият е над 5%. С оглед необходимостта от бързина и процесуална икономия наемната цена на общинско имущество следва да се актуализира автоматично, съобразно средногодишния индекс на потребителските цени, без да е необходимо да се изменя методиката по реда на Закона за нормативните актове.

II. Цел, която се поставя с приемане на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

1. Актуализиране на базисните цени при отдаване под наем на общински нежилищни имоти в съответствие с икономическата действителност и общите пазарни принципи в страната за преодоляване на диспропорциите в равнището на наемите.

2. Осигуряване на достатъчно средства за поддържане на общинското имущество и за покриване на разходите за издръжка на местните дейности.

3. Обезпечаване на изпълнението на законовото задължение да се адаптират местните подзаконови нормативни актове със Закона за въвеждане на еврото в Република България и да се осигури навременното и безпроблемно въвеждане на еврото като основна валута в страната.

III. Очаквани резултати от прилагането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Очакваните резултати от приемането на предложения проект е постигане на поставените цели, посочени в т. II от настоящия доклад в пълна степен.

IV. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба.

Не се предвижда разход на допълнителни финансови средства по прилагането на наредбата след влизане в сила на промените, тъй като не са необходими финансови ресурси за обезпечаване на изпълнението на изменения нормативен акт.

V. Предлаганата Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съответства на европейското и националното законодателство.

Настоящата наредба не противоречи на европейското законодателство и на законодателството на Република България.

Предлаганата наредба е в съответствие с националното законодателство - Закона за общинската собственост, Закона за въвеждане на еврото в Република България и други закони и подзаконови нормативни актове.

ВНОСИТЕЛ: (п)

инж. ЕМАНУИЛ МАНОЛОВ
Кмет на Община Павликени

Съгласувал: (п)
Славена Грозева - *главен юрисконсулт на Община Павликени*

Съгласувал: (п)
Бистра Иванова - *началник отдел „ОССД“*

Изготвил: (п)
Велина Йорданова - *гл. експерт „ОСиП-юрист“*