

**Мотиви към ПРОЕКТ на НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ на
Наредбата за базисни наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество**

На основание чл. 28, ал. 1 и ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните **Мотиви** към проект на **НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ на Наредбата за базисни наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество**

I. Причини, които налагат изменението на Наредбата

Наредбата за базисни наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество урежда началната цена при провеждане на търг или конкурс за отдаване под наем на общински имоти, наемната цена за общински имоти, които се предоставят под наем без търг или конкурс и наемната цена за обяви и реклама на територията на Община Шумен. Наредбата е приета с Решение № 187 от 28.07.2000 г. и за периода от приемането ѝ до сега е многократно изменяна и допълвана.

Съгласно чл. 2, ал. 1 и 2 началната цена при провеждане на търг или конкурс за отдаване под наем на общински имоти, както и наемната цена за общински имоти, които се предоставят под наем без търг или конкурс се определят според Приложение 1 за период от един месец на квадратен метър, съобразно предназначението на обекта.

Според разпоредбата на чл. 5 от Наредбата цените в нея подлежат на актуализация със заповед на Кмета на Община Шумен ежегодно съобразно инфлационния индекс за предходната календарна година. Със същия процент се актуализират и цените по сключените наемни договори.

Икономическите промени през последните години, изразяващи се в нарастваща инфлация, повишени разходи за поддръжка, ръстът на цените на пазара на наемите налагат необходимостта от повишаване на определените с Наредбата за базисни наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество цени.

Необходимо е актуализиране на базисните наемни цени, съобразно пазарните нива на наемите в общината, като бъдат отчетени пазарните промени, оказващи влияние върху нивата на наемните отношения на територията на общината, инфлационните процеси и икономическата среда.

На следващо място във връзка с нарастващото значение на устойчивата мобилност и необходимостта от намаляване на вредните емисии в града, се налага адаптиране на общинската нормативна рамка към съвременните тенденции в транспорта. Осигуряването на възможност за монтиране на мобилни зарядни станции върху общински терени подобрява достъпа до зарядна инфраструктура за гражданите и бизнеса, което стимулира използването на електромобили. Към момента липсва конкретно определена цена за ползване на общински площи за този вид дейност и въвеждането ѝ ще осигури прозрачност и предвидимост.

II. Цели, които се поставят

Посредством актуализирането на базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество се цели да се постигне по-справедлив и икономически обоснован размер на наемите, което ще доведе до повишаване на приходите в общинския бюджет, като едновременно с това се цели и осигуряване на ефективно управление на общинските имоти.

Създаване на условия за разширяване на мрежата от зарядни станции за електромобили, насърчаване на екологичния транспорт, както и справедливо, икономически обосновано възмездяване при ползване на общински площи.

Въвеждането на измененията в Наредбата цели справедливо и пазарно ориентирано ценообразуване, чрез поставяне на базисните наемни цени в съответствие с пазарните за сходни обекти.

В изпълнение на заложените цели, бе възложено на независим оценител да извърши проучване и анализ на пазара за определяне на наемните стойности на обектите, съдържащи се в Приложение № 1 към Наредбата. При изготвяне на заключението е използван комбиниран подход, а именно: за определяне на наемната стойност на 1кв.м. от сгради и самостоятелни обекти в сгради е приложен разходен подход за извеждане на базова стойност на еталонни обекти и въз основа на нея, чрез прилагане на приходен подход, е изведена наемната стойност за 1кв.м.; за определяне на наемната стойност на 1кв.м. от терени е приложен сравнителен подход за извеждане на базова стойност на еталонен обект за всяка зона и въз основа на нея, чрез прилагане на приходен подход, е изведена наемната стойност за 1кв.м..

III. Финансови средства, необходими за прилагането на измененията:

Не са необходими допълнителни финансови средства или други ресурси за въвеждане и прилагане на предложениия проект на подзаконов нормативен акт.

IV. Очаквани резултати:

При прилагане на предлаганите изменения ще се осигури по-справедлив и икономически обоснован размер на наемите, ще се повишат приходите в общинския бюджет, ще се осигури по-ефективно управление на общинската собственост. Не на последно място актуализирането на базисните цени ще доведе до по-добра заетост на общинските обекти с реални наематели и ще бъде намален броя на наетите, но неработещи обекти.

Ще се създаде възможност за по-добра достъпност до зарядни точки, подобро качество на въздуха, повишена инвестиционна активност, приходи за общинския бюджет, оптимално използване на общинските площи.

V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганите изменения и допълнения на посочените и отразени текстове от Наредбата не противоречат на разпоредби от действащото българско законодателство и право на Европейския съюз.