



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

ггв "фиб"
ггв "с.с."
ггв "географична"
17-01-2023

ЧРЕЗ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ ВАРНА**

ДО

ОБЩНСКИ СЪВЕТ ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№: РД23001015ВН

Дата: 16.01.2023

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
от ИВАН ПОРТНИХ
КМЕТ на ОБЩИНА ВАРНА

Относно: Изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и отмяна на Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАЛАБАНОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

От началото на 2021 г. годишният темп на инфлация в България следва тенденция на ускорение, която продължава и през настоящата година. Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15,8 %, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 16,9 %.

Съгласно действащите методики основната наемна цена се коригира с коефициент на инфлация, съобразно месечния бюлетин на Националния статистически институт (НСИ), като до 5 % инфлация или дефлация не се извършва корекция. При инфлация над посочената граница се издава заповед на кмета на общината за корекция на основната наемна цена. Предвид продължаващата динамична икономическа обстановка в страната е необходимо да бъдат актуализирани двете методики, в които цените не са променяни повече от 10 години.

С оглед на гореизложеното предлагам Общински съвет да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. На основание чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА и чл.42 от ЗОС, Общински съвет Варна изменя и допълва чл.2 и чл. 11 от Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища, както следва:

чл.2 (1) със следния текст: Основната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ е 1 лв. за жилищата от фонд „Резервен“ и от фонд „Настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди“. За площ над нормите за жилищно задоволяване съгласно чл. 10 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, Общински съвет - Варна определя основна наемна цена за 1 кв. м. полезна площ в размер на 1,50 лв.

(2) Основната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ е 2 лв. за жилищата от фонд „Ведомствен“. За площ над нормите за жилищно задоволяване съгласно чл. 10 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, Общински съвет - Варна определя основна наемна цена за 1 кв. м. полезна площ в размер на 3 лв.

чл. 11 става със следния текст: Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ по чл. 2, ал. 1 и чл. 2, ал. 2 се коригира ежегодно при инфлация над 5%, след обявяване от Националния статистически институт на данните за годишната инфлацията - индекс на потребителските цени, като се издава Заповед на Кмета на община Варна за увеличаване на наемната цена по договора.

II. На основание чл. 17, ал. 1, т.1, чл.21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА и чл. 42 от ЗОС, Общински съвет – Варна изменя формулата за корекционния коефициент К на чл. 9 от Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища. Като след изменението **чл. 9 става със следния текст:** Наемната цена се определя по формулата:

$$НЦ = ОНЦ \times П \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

където -

НЦ - наемна цена

ОНЦ - основна наемна цена

K1, K2, K3, K4, K5 - корекционни коефициенти

П - полезна площ на жилището

III. На основание чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА и

чл. 14 от ЗОС, Общински съвет Варна:

1. Отменя Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи – общинска собственост.

2. Определя отдаването под наем на нежилищни имоти и вещни права, както и движими вещи – общинска собственост да се извършва въз основа на пазарни оценки по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Приложение:

1. Мотиви към проекта за изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи – общинска собственост;
2. Предварителна оценка на въздействието на проекта за изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост.

С уважение,



Мотиви

Към проекта за изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост

1. Причини, които налагат приемането на изменение на действащите Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и отмяна на Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост

От началото на 2021 г. годишният темп на инфлация в България следва тенденция на ускорение, която продължава и през настоящата година. Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15,8 %, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 16,9 %.

Съгласно действащите методики основната наемна цена се коригира с коефициент на инфлация, съобразно месечния бюлетин на Националния статистически институт (НСИ), като до 5 % инфлация или дефлация не се извършва корекция. При инфлация над посочената граница се издава заповед на кмета на общината за корекция на основната наемна цена. След октомври 2021 г., съгласно действащите Методики са издавани Заповеди на Кмета на община Варна за корекция за м. ноември 2021, м. декември 2021 г., м. януари 2022 г., и от м. април 2022 г. до м. октомври 2022 г. За всяка промяна в цената, съгласно издадените заповеди, се изготвят анекси към договорите, за отдаване под наем . Всяка промяна на месечната цена води след себе си и ежемесечни корекции на фактурите за наем. В повечето случаи ежемесечните корекции на фактурите за наем на жилища са със стойност по 1 лв. Не на последно място цените в Методиките не са променяни повече от 10 години. Предложеното увеличение на цените за фонд „Резервен“ и фонд „Настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди“ е само с натрупаната до момента инфлация по Заповедите на Кмета на община Варна. Последващата актуализация ще се извършва съобразно с Индекса на потребителските цени (ИПЦ) - годишна инфлация, официално обявен от Националния статистически институт. Данните за годишната инфлация НСИ обявява през януари следващата година, което означава, че Заповедта на Кмета на община Варна ще влиза в сила от 1 януари текущата година. Този начин на коригиране на наемните цени ще осигури предвидимост за наемателите на имоти и ще се запази нивото на събираемост на приходите, които се генерират от тези имоти по райони и за общината като цяло.

Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища е приета през 1997 г. Със свои решения Общински съвет – Варна допълва методиката - №982-4-1(19) от 15.03.1997 и №1679-3(34) от 29.07.1998 г. Съгласно чл. 2 от същата,

основната наемна цена полезна площ е 0,60 лв. за кв.м. За площ над нормите за жилищно задоволяване по чл. 10 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища /НУРЖНГНПОЖ/ е определена наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в размер на 0,95 лв. Посочените цени са без натрупаната инфлация за периода 1998 – 2022 г. След прилагане на инфлационните индекси, посочените цени се изменят съответно на 1 лв. и 1,50 лв. за 1 кв. м. полезна площ.

Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи – общинска собственост е приета през 2000 г. със свое решение Общински съвет – Варна изменя методиката - № 114-3(5) от 27.01.2016 г. В действащият чл. 41, ал. 2 от 3 от Закона за общинската собственост е регламентирано, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет. Отмяната на Методиката не предполага създаване на административна тежест за лицата или не се очаква да доведе до необходимост от финансови ангажименти за лицата. Отмяната на Методиката не води и до необходимост от допълнителни разходи за сметка от допълнителни разходи за сметка на общинския бюджет. Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи – общинска собственост изцяло препраща към Закона за общинската собственост, където ясно и изчерпателно е посочен начинът за извършване на разпоредителните сделки с имоти общинска собственост.

2. Цели, които се поставят:

Целта на предложението е актуализация на наемните цени съобразно вложените икономическата обосновка в страната, както и вложените ресурси при предоставянето на услугата. Увеличаването на цените за фонд „Резервен“ и фонд „Настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди“ е символично. Тенденцията на забавен ръст на наемите спрямо цените е относително добра за наемателите. По този начин ще се постигне прозрачност и последователност, като се изключат възможностите и съмненията за субективизъм. Цели се гарантиране ефективността на управление и повишаване на приходите от стопанисване на общинската собственост.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагане на нормативната уредба

Предложените изменения на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и отмяната на Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на

нежилищни имоти и вещи – общинска собственост не са свързани с разходването на допълнителни средства от общинския бюджет.

4. Очаквани резултати от прилагането, включително и финансови, ако има такива:

Увеличаването на приходите от наем значително ще подобри качеството на предлаганата услуга, осъществявана по отношение на гражданите, нуждаещи се от общински жилища.

5. Анализ на съответствието с правото на Европейски съюз

Настоящото изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и отмяната на Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи - общинска собственост са в съответствие с европейското законодателство и спазва разпоредбите и целите на националното и местно законодателство.

Предлаганият проект за изменение е подзаконов нормативен акт и не противоречи както на законодателството на Република България, така и на европейското законодателство.

С промените не се въвеждат нови норми на правото на Европейския съюз, поради, което не се налага по акта да бъде изготвена справка за съответствие с европейското право.

ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО

към проекта за изменение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост

1. Основания за законодателна инициатива: собственост

Правно основание за приемане на изменение и допълнение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища:

- Чл. 14 и чл. 42 от Закона за общинската собственост

2. Заинтересовани страни:

Заинтересовани страни по настоящия проект за изменение на двете Методики са община Варна, физическите и юридическите лица наематели на общински жилищни и нежилищни имоти.

3. Административна тежест и структурни промени:

Предложеният проект за изменения на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища и отмяната на Методика за определяне на стартови базисни цени при обявяване на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти и вещи –общинска собственост не налага промяна в структурата и общата численост на служителите в общинската, районни и кметски администрации.

4. Въздействие върху нормативната уредба:

Увеличаването на приходите от наем значително ще подобри качеството на предлаганата услуга, осъществявана по отношение на гражданите, нуждаещи се от общински жилища.

5. Анализ на съответствието с правото на Европейски съюз

Предлаганият проект за изменение и допълнение на Методика за определяне на наемна цена за отдаване под наем на общински жилища е подзаконов нормативен акт и е в съответствие с европейското законодателство. Проектът не налага промяна в действащото законодателство в Република България, в частност в нормативни актове, одобрени от Общински съвет – Варна, които имат приложимост в обхвата на община Варна.