

МОТИВИ

към проекта на

Наредба за базисните наемни цени на общинските нежилищни имоти

Правни основания за издаване на Наредбата:

чл. 21, ал.2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8 и чл. 15, ал.1 от Закона за нормативните актове, чл. 14, ал. 8 от Закон за общинската собственост, при спазване изискванията на чл.26 и чл.28 от Закона за нормативните актове, и чл.75-78- от Административнопроцесуалния кодекс.

Причини, които налагат приемането на нова Наредба за базисните наемни цени на общинските нежилищни имоти:

През 2019-2020 година беше извършен одит от Сметна палата. Обект на проверката бяха проведените процедури по актуване, придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., включително и на подзаконовите нормативни актове, приети от общински съвет в изпълнение на своите правомощия. Във връзка с управлението на общинските нежилищни имоти Сметна палата даде препоръка да се актуализира Наредбата, по която се определят началните наемни цени при насрочване на публични търгове и конкурси за предоставяне под наем на общинските нежилищни имоти.

Към настоящия момент началните тръжни цени при провеждане на публични търгове и конкурси за предоставяне под наем на общински нежилищни имоти се определят съгласно Наредба за наемните цени на общинските нежилищни имоти в Община Котел. Същата е приета с Решение № 73 / 12.07.2002 г. на Общински съвет-Котел, изм. и доп. с Решение № 162 / 23.12.2004 г., последно изм. и доп. с Решение № 234 / 05.07.2005 г.

През годините са настъпили съществени промени в пазарните условия в резултат на корекция на цените на стоки, горива, материали, услуги, приети са нови нормативни актове, които дават основания за промяна на базисните наемни цени. Необходимостта от актуализиране на наемните цени обуславя приемането на нова Наредба за базисните наемни цени на общинските нежилищни имоти.

Цели, които се поставят:

С Наредбата се регламентират обществените отношения. С приемането на нова Наредба се цели да се оптимизират базисните наемни цени на общинските нежилищни имоти спрямо наемните цени на свободния пазар и настоящите пазарни условия; прецизиране на текстовете на Наредбата и привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен; отстраняване на възникналите в практиката неясноти при определяне на началните тръжни наемни цени; провеждане и обезпечаване на собствената политика на общината.

Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Общинската администрация разполага с достатъчен капацитет – както технически, така и експертен, поради което нищо не налага разходването на допълнителни бюджетни и извънбюджетни средства за прилагането на новата Наредба. Прилагането на новата Наредба не изисква нови финансови или други средства.

Очаквани резултати от прилагането, включително финансови, ако има такива:

Проектът е съобразен с действащите нормативни разпоредби и е насочен към пълна и по-прецизна регламентация на обществените отношения, предмет на Наредбата. Същата прецизира и допълва нормите, въз основа на които се формират и утвърждават началните тръжни цени при отдаване под наем на общински нежилищни имоти. Дейностите, за които се отдават под наем имотите са обобщени по основни видове, което няма да доведе до ограничение в дейността на бъдещите наематели. Предложените базисни наемни цени са съобразени с пазарните цени на подобни имоти, собственост на частни лица и организации.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганият проект на Наредбата е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби на Закона за общинската собственост, поради което съответствието ѝ с правото на Европейския съюз е предопределено от съответствието на цитирания Закон с правото на Европейския съюз.