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

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.