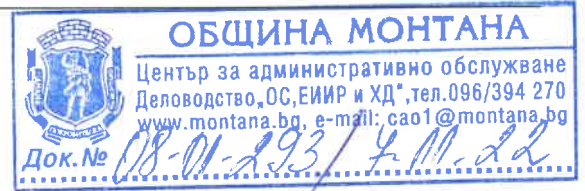


ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА от Златко Софрониев Живков кмет на община Монтана

Относно: Отмяна на „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти – лв./кв. м месечен“, приемане на нова тарифа и изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Досегашната „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти - лв./кв. м, месечен“ по отношение на наемните цените за отдаване под наем на помещения, терени и терени за поставяне на преместваеми обекти за търговски и обслужващи дейности, съгласно чл. 56 от Закона за устройство на територията (позиции 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 16, 17 и 18) не е променяна от 2005 г., въпреки неколкочкратното увеличение на минималната работна заплата и повишения инфлационен индекс в страната по данни от НСИ, съгласно който инфлацията е 98.9 % за периода март 2005 г. - септември 2022 г. През всичките тези години са настъпили съществени промени в пазарните условия в резултат на корекции на цените на стоки, услуги, горива и материали, които дават основание за увеличаване на базисните наемни цени, така че да съответстват на динамично развиващите се процеси в страната ни.

Базисните наемни цени при провеждане на публични търгове за отдаване под наем на общински недвижими имоти са много по-ниски в сравнение с реалните цени на наемите на свободния пазар и с тези в други общини, подобни на община Монтана.

Община Монтана следва да предоставя под наем общински имоти, по цени, сравнително близки до тези на свободния пазар към този момент. Това от своя страна ще доведе до повишаване на приходите от отдадени под наем обекти на територията на цялата община.

На база гореизложеното досегашната „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти–лв./кв. м месечен“ в този си вид е неизползваема, неефективна, неточна и непълна, поради което се налага да бъде изцяло отменена.

Изготвена е нова „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която да отговаря на съвременните условия, законодателство и нужди на община Монтана, а именно като са премахнати ненужните обекти, актуализирани са цените и са включени нови обекти като са разграничени границите на отделните зони в урбанизираната територия на гр. Монтана и селата на територията на общината.

Предвид гореизложеното се налага отмяна на досегашната тарифа и приемане на нова, която да е приложение №1 към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

В Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество има текстове, които не съответстват на Закона за независимите оценители и Закона за устройство на територията, което налага да бъде изменена и допълнена.

Приемането на новата тарифа, прецизирането на текстовете в наредбата и привеждането ѝ в съответствие със Закона за независимите оценители и Закона за устройство на територията налага да се направят изменения и допълнения в чл. 68, т. 1, т. 2 и т. 3; чл. 83, ал. 5, ал. 6, ал. 8 и чл. 84, ал. 1 на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение №51/20.03.2008 г.; изменена с решение №1179/27.01.2015 г.; допълнена с решения №1246/30.04.2015 г.; №1378/23.07.2015 г.; №311/27.10.2016 г.; №724/29.01.2018 г.; решение №894/24.7.2018 г., изменена с решение №139/06.03.2018 г. на Административен съд гр. Монтана, решение №284/29.10.2020 г. и решение №363/28.01.2021 г. на общински съвет гр. Монтана.

На основание гореизложеното и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам, общинският съвет гр. Монтана да приеме следното:

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя досега действащата „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти – лв./кв. м месечен“, приета с решение №192/15.02.2005 г., последно изменена с решение №189/30.06.2020 г. на общинския съвет гр. Монтана.

2. Приема „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

3. В Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение №51/20.03.2008 г.; изменена с решение №1179/27.01.2015 г.; допълнена с решения №1246/30.04.2015 г.; №1378/23.07.2015 г.; №311/27.10.2016 г.; №724/29.01.2018 г.; решение №894/24.7.2018 г., изменена с решение №139/06.03.2018 г. на Административен съд гр. Монтана, решение №284/29.10.2020 г.; решение №363/28.01.2021 г. на общински съвет гр. Монтана, се правят следните изменения и допълнения:

В чл. 68 се правят следните изменения и допълнение:

Точка 1 се изменя така:

„при отдаване под наем на недвижими имоти в урбанизирана територия–цената, определена с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата или по пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители“.

В точка 2 думите „експертна оценка от независим лицензиран оценител“ се заменят с „пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители“.

В точка 3 думите „експертна оценка на независим лицензиран оценител“ се заменят с „пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители“.

Създава се точка 5:

„при отдаване под наем на земеделски земи – цената, определена с решение на общинския съвет“

В чл. 83 се правят следните изменения:

В алинея 5 думите „Тарифа за базисни наемни цени“ се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

Алинея 6 се изменя така:

„Върху съществуващи общински паркинги, уширения на улици, предвидени за паркиране, както и зоните за кратковременно паркиране–синя зона, съгласно съгласувана схема от гл. архитект на общината, могат да се обособят парко-места с платен месечен абонамент за служебни, обслужващи или клиентски автомобили на юридически лица, собственици, наематели или ползватели на недвижими имоти, чиито обекти се намират в непосредствена близост до обособените за паркиране места, по тяхно искане без търг или конкурс. За тези парко-места кметът сключва договор за отдаване под наем, съгласно режима и условията, уредени в Наредбата за организация на движението на територията на гр. Монтана по цени съгласно „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

В алинея 8 думите „Тарифа за отдаване под наем на общински недвижими имоти“ се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

В чл. 84 се прави следното изменение:

В алинея 1 думите „Общинска техническа служба“ се заменят с „Териториално устройство и строителство“ и думите „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти“ се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

В наредбата се прави следното допълнение:

Създава се Приложение № 1 към наредбата, представляващо „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“.

4. Възлага на кмета на община Монтана изпълнение на горното решение.

Приложение: „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

ЗЛАТКО ЖИВКОВ

Кмет на община Монтана



МОТИВИ за приемане на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата

На основание чл. 26, ал. 2 и ал. 4 от Закона за нормативните актове, община Монтана, чрез настоящето публикуване, предоставя възможност на заинтересованите лица в законоустановения срок от 30 дни да направят своите предложения и становища по Проект на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

Предложения и становища могат да бъдат депозирани на електронната поща, по пощата или в Центъра за услуги и информация на граждани в общинска администрация гр. Монтана, стая 102, етаж 1, ул. "Извора" №1, e-mail: montana@montana.bg

На основание на чл. 28, ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните мотиви за проекта на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

1. Причини, които налагат приемането:

Досегашната „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти - лв./кв. м, месечен“ по отношение на наемните цени за отдаване под наем на помещения, терени и терени за поставяне на преместваеми обекти за търговски и обслужващи дейности, съгласно чл. 56 от Закона за устройство на територията (позиции 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 16, 17 и 18) не е променяна от 2005 г., въпреки няколкократното увеличение на минималната работна заплата и повишения инфлационен индекс в страната по данни от НСИ, съгласно който инфлацията е в размер на 98.9 % за периода март 2005 г. - месец септември 2022 г. През всичките тези години са настъпили съществени промени в пазарните условия в резултат на корекция на цените на стоки, услуги, горива и материали, които дават основание за увеличаване на базисните наемни цени, така че да съответстват на динамично развиващите се процеси в страната ни.

Базисните наемни цени при провеждане на публични търгове за отдаване под наем на общински недвижими имоти са много по-ниски в сравнение с реалните цени на наемите на свободния пазар и с тези в други общини, подобни на община Монтана.

Община Монтана следва да предоставя под наем общински имоти, по цени, сравнително близки до тези на свободния пазар към този момент. Това от своя страна ще доведе до повишаване на приходите от отдадени под наем обекти на територията на цялата община.

На база гореизложеното досегашната „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти-лв./кв.м месечен“ в този си вид е неизползваема, неефективна, неточна и непълна, поради което се налага да бъде изцяло отменена.

2. Цели, които се поставят:

Проектът на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата цели базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти в община Монтана да са сравнително близки до тези на свободния пазар към този момент, което ще осигури по-високи приходи за общината.

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

Изготвянето на тарифата не е свързано с изразходването на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

3. Очаквани резултати от прилагането:

Увеличение на приходите, което да осигури покриване на разходите, които общината прави по цялостната поддръжка на общинските имоти, които отдава под наем.

4. Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз:

Предлаганият проект на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата, е в съответствие с разпоредбите на европейското законодателство - Европейската Харта за местното самоуправление и директивите на Европейската общност, свързани с тази материя и не противоречи на норми от по-висока йерархия на европейското законодателство.

Предвид изложените мотиви, предложението за проект на „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 е:

МОТИВИ КЪМ ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

На основание на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в 30-дневен срок от публикуване на настоящото обявление на официалния сайт на община Монтана, общината приема предложения и становища относно Проекта за изменения и допълнение в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, с решение №51/20.03.2008 г.; изменена с решение №1179/27.01.2015 г.; допълнена с решения №1246/30.04.2015 г.; №1378/23.07.2015 г.; №311/27.10.2016 г.; №724/29.01.2018 г.; решение №894/24.7.2018 г., изменена с решение №139/06.03.2018 г. на Административен съд гр. Монтана, решение №284/29.10.2020 г. и решение №363/28.01.2021 г. на общински съвет гр. Монтана на електронната поща, по пощата или в Центъра за административно обслужване на община Монтана на адрес: гр. Монтана, ул. „Извора“ №1.

На основание на чл. 28, ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните мотиви за проекта за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество:

1. Причини, които налагат приемането на измененията и допълненията:

Измененията и допълнението в наредбата се налагат поради приемането на нова „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, която да стане приложение №1 към нея, както и промени в нормативната уредба, с които следва да бъде съобразена същата.

2. Цели, които се поставят:

Проектът за изменения и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество има за цел да приведе текстове в съответствие със Закона за независимите оценители и Закона за устройство на територията.

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

Предвидените изменения и допълнения в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови или други средства от бюджета на общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

4. Очаквани резултати от прилагането:

Увеличение на приходите, което да осигури покриване на разходите, които общината прави по цялостната поддръжка на общинските имоти, които отдава под наем.

5. Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз:

Предлаганият проект за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е в съответствие с разпоредбите на европейското законодателство - Европейската Харта за местното самоуправление и директивите на Европейската общност, свързани с тази материя и не противоречи на норми от по-висока йерархия на европейското законодателство.

Предвид изложените мотиви, предложението за проект за изменение и допълнение в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, е както следва:

В чл. 68 се правят следните изменения и допълнение:

Точка 1 се изменя така:

„при отдаване под наем на недвижими имоти в урбанизирана територия – цената, определена с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата или по пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители”.

В точка 2 думите „експертна оценка от независим лицензиран оценител“ се заменят с „пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители“.

В точка 3 думите „експертна оценка на независим лицензиран оценител“ се заменят с „пазарна оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители“.

Създава се точка 5:

„при отдаване под наем на земеделски земи – цената, определена с решение на общинския съвет“

В чл. 83 се правят следните изменения:

В алинея 5 думите „Тарифа за базисни наемни цени“ се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

Алинея 6 се изменя така:

„Върху съществуващи общински паркинги, уширения на улици, предвидени за паркиране, както и зоните за кратковременно паркиране – синя зона, съгласно съгласувана схема от гл. архитект на общината, могат да се обособят парко-места с платен месечен абонамент за служебни, обслужващи или клиентски автомобили на юридически лица, собственици, наематели или ползватели на недвижими имоти, чиито обекти се намират в непосредствена близост до обособените за паркиране места, по тяхно искане без търг или конкурс. За тези парко-места кметът сключва договор за отдаване под наем, съгласно режима и условията, уредени в Наредбата за организация на движението на територията на гр. Монтана по цени съгласно „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

В алинея 8 думите „Тарифа за отдаване под наем на общински недвижими имоти“ се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под

наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

В чл. 84 се прави следното изменение:

В алинея 1 думите „Общинска техническа служба“ се заменят с „Териториално устройство и строителство” и думите „Тарифа за базисните наемни цени за отдаване под наем на общински недвижими имоти” се заменят с „Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана“, приложение №1 към наредбата.

ТАРИФА

За базисните цени за отдаване под наем на нежилищни имоти, общинска собственост на територията на община Монтана

№ по ред	Вид на обекта	Зона	Функции	Помещение в масивна сграда	Терен с павилион	Терен
1	Търговия с хранителни и промишлени стоки	I	Търговска и складова ПЛОЩ	наем	наем	наем
				8.00 лв./кв.м.	10.00 лв./кв.м.	до 10 кв.м - 50.00 лв. над 10 кв.м по 5.00 лв./кв.м
		II и III	Търговска и складова ПЛОЩ	7.00 лв./кв.м	9.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 45.00 лв. над 10 кв.м по 4.50 лв./кв.м
2	Производство и услуги	IV и селата	Търговска и складова ПЛОЩ	4.00 лв./кв.м	6.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 30.00 лв. над 10 кв.м по 3.00 лв./кв.м
				8.00 лв./кв.м.	10.00 лв./кв.м.	до 10 кв.м - 50.00 лв. над 10 кв.м по 5.00 лв./кв.м
		II и III	Търговска и складова ПЛОЩ	7.00 лв./кв.м	9.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 45.00 лв. над 10 кв.м по 4.50 лв./кв.м
IV и селата	Търговска и складова ПЛОЩ	4.00 лв./кв.м	6.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 30.00 лв. над 10 кв.м по 3.00 лв./кв.м		

3	Заведения за хранене и развлечения	I	Търговска и складова площ	8.00 лв./кв.м.	10.00 лв./кв.м.	до 10 кв.м - 50.00 лв.
						от 10 кв.м до 500 кв. м по 5.00 лв./кв.м
						над 500 кв.м по 3.00 лв./кв.м
4	Офиси	II и III	Търговска и складова площ	7.00 лв./кв.м	9.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 45.00 лв.
						над 10 кв.м по 4.50 лв./кв.м
4	Офиси	IV и селата	Търговска и складова площ	4.00 лв./кв.м	6.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 30.00 лв.
						над 10 кв.м по 3.00 лв./кв.м
4	Офиси	I	Търговска и складова площ	8.00 лв./кв.м.	10.00 лв./кв.м.	до 10 кв.м - 50.00 лв.
						над 10 кв.м по 5.00 лв./кв.м
5	Клубни помещения за културни и социални дейности - за почасово ползване	II и III	Търговска и складова площ	7.00 лв./кв.м	9.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 45.00 лв.
						над 10 кв.м по 4.50 лв./кв.м
5	Клубни помещения за културни и социални дейности - за почасово ползване	IV и селата	Търговска и складова площ	4.00 лв./кв.м	6.00 лв./кв.м	до 10 кв.м - 30.00 лв.
						над 10 кв.м по 3.00 лв./кв.м
						10 лв./час

6	Помещения, ползвани от сдружения на национално представени организации			5.00 лв./кв.м			
7	Обществени тоалетни			3.50 лв./кв.м			
8	Рампи за хора с увреждания и за външни стълби към офиси, заведения, магазини и др.			5.00 лв./кв.м			
	Терени за монтиране на атракционни съоразения					до 30 кв.м. - 60.00 лв. 31 кв.м. - 60 кв.м. - 90.00 лв. 51 до 100 кв.м. - 120.00 лв.	
10	Тото пунктове					10.00 лв./кв.м	
11	Гаражни клетки					50.00 лв. на брой	
12	Паркоместа						
					за наетите паркоместа в "синя зона" на пл. "Алеко Константинов"	200.00 лв. за паркомясто на месец	
					за наетите паркоместа в "синя зона"	100.00 лв. за паркомясто на месец	
					за наетите паркоместа извън "синя зона"	25.00 лв. за паркомясто на месец	

13	За "енергийни обекти" (поставяне на зарядни устройства за електрически превозни средства)					100.00 лв./кв.м
14	За лекарска практика за първична, специализирана медицинска и дентална помощ в селата	за работно помещение	8.00 лв./кв.м			
		за общи и складови помещения	4.00 лв./кв.м			
15	За лекарска практика за специализирана медицинска помощ в помещения, общинска собственост извън сградите на лечебните заведения	за работно помещение	3.00 лв./кв.м			
		за общи и складови помещения	3.00 лв./кв.м			
16	Здравни дейности: –правоимащи –Неправоимащи, ползвачи	за работно и складово помещение	170.00 лв./кв.м			
	кабинети в сградите на лечебните заведения с общинско имущество, съгласно чл.102 от ЗЛЗ	за работно и складово помещение	17.00 лв./кв.м			
		за друга дейност, която не е забранена от ЗЛЗ - за складови помещения	6.00 лв./кв.м			

