

Проект на Наредба за изменение и допълнение на *Наредба № 21 за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на Бизнес зона „Перистър” град Разград*. В съответствие с разпоредбите на чл. 26, ал. 3 и ал. 4 от Закона за нормативните актове в законоустановения срок от 30 дни Община Разград чрез настоящото публикуване за обществена консултация предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на *Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 21 за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на Бизнес зона „Перистър” град Разград* на електронна поща counsel@razgrad.bg или в деловодството на Община Разград на адрес: гр. Разград, бул. „Бели Лом“ № 37А, партерен етаж, стая 06 „Деловодство“.

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РАЗГРАД**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Денчо Стоянов Бояджиев – кмет на Община Разград

ОТНОСНО: Наредба за изменение и допълнение на *Наредба № 21 за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на Бизнес зона „Перистър” град Разград*

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 638 по Протокол № 36 от 30.03.2010 г. на Общински съвет – Разград е приета Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнес зона „Перистър“ град Разград, която през годините е многократно изменяна и допълвана.

Във връзка със синхронизирането на наредбата с кореспондиращи нормативни и подзаконовни нормативни актове, и с цел подобряване управлението и разпореждането с имотите на територията на Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград, възникна необходимост от извършване на изменения и допълнения в същата.

Зачестяват случаите на лица, които отправят запитвания и изразяват желание да сключат договори за наем на площи от бизнес зоната, върху които същите желаят да поставят автомати за напитки и пакетирани храни. В тази връзка бе констатирана непълнота в наредбата, която се изразява в това, че в разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от същата липсва правно основание, на което да бъде определена началната месечна наемна цена, дължима за поставянето на такъв вид автомати за напитки и пакетирани храни. С оглед на това предлагам разпоредбата на чл. 5, ал. 1 да се актуализира, освен с извършването на изменения в размерите на съществуващите в нормата хипотези на обекти, отдавани под наем, и с нейното допълване посредством създаването на една нова хипотеза, а именно - за поставяне на автомати за напитки и пакетирани храни, за които предлагам размерът на началната месечна наемна цена да се определи на 2,71 лв./кв. м., тъй като този тип обекти са с малка площ (средно 1 кв. м.) и съответно такъв размер на месечна наемна цена би бил най-адекватен с оглед на поддържането на нивото на приходите на бизнес зоната, както и спрямо пазарните наемни цени за такъв вид автомати, а в същото време не би представлявал особено финансово затруднение за собствениците на поставените автомати.

На следващо място Алинеи 2 и 3 на чл. 5 определят размера на допълнителната цена, за управление и поддръжка на Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград, която се предлага да бъде заплатена от наемателите или ползвателите на сгради и/или части от тях, както и за отдаването под наем на незастроени имоти или части от тях, включваща разходите по цялостната охрана на зоната, за благоустрояване и улично осветление на терена. Тази такса не е елемент на тръжната наемна цена и не е предмет на годишна индексация в съответствие със статистическия отчетен индекс на инфлация за предходната година, приет след решение на Общински съвет. При ежегодно нарастване на размера на минималната работна заплата, цените на услугите и материалите, необходими за предоставяне на услугите по управление и поддръжка (визирани в ал. 2 и 3), размера на таксата не е променян от 2010 година. В тази връзка предлагам разпоредбите на ал. 2 и ал. 3 от чл. 5 от наредбата да се заличат, а допълнителната цена за управление и поддръжка на бизнес зоната да бъде добавена към началните наемни цени в ал. 1 от същата разпоредба с цел да бъде създадена възможност за ежегодната ѝ актуализация посредством индексация в съответствие със статистическия отчетен индекс на инфлацията за предходната година отчетен от Националния статистически институт, който за периода декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3,8 %. В настоящата докладна това е взето предвид и предложените нови начални месечни наемни цени в изменената ал. 1 са актуализирани със статистически отчетения индекс на инфлация от 3,8 % и добавената към тях допълнителна цена за управление и поддръжка в размер на 0,50 лв. за 1 кв. м. както следва:

- *за помещения за производствена дейност и услуги – от 1,42 лв./кв.м. на 1,97 лв./кв. м.;*
- *за помещения за административни дейности – от 1,19 лв./кв. м. на 1,74 лв./кв. м.;*
- *за търговска площ в сгради – от 1,42 лв./кв. м. на 1,97 лв./кв. м.;*
- *за заведения за хранене и развлечения – от 2,13 лв./кв. м. на 2,71 лв./кв. м.;*
- *за незастроени имоти или части от тях – от 0,05 лв./кв. м. на 0,30 лв./кв. м.;*
- *за предоставяне на преместваеми обекти – от 1,36 лв./кв. м. на 1,91 лв./кв. м.;*
- *за поставяне на автомати за напитки и пакетирани храни – 2,71 лв./кв. м. “.*

Друго изменение, което следва да се направи в разпоредбите на Наредба № 21 на Общински съвет Разград, е отмяната на чл. 12 от същата, извършването на която е продиктувано от отмяната на аналогична на тази разпоредба, а именно чл. 25 от Наредба № 2 на Общински съвет Разград за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост. С Решение № 87 от 18.01.2018 г., постановено по Административно дело № 168 по описа за 2017 г., в сила от 12.04.2019 г., потвърдено с Решение № 5549 от 12.04.2019 г., постановено по Ад. дело № 2781 по описа за 2018 г. на Върховен административен съд е отменена разпоредбата на чл. 25 от Наредба № 2 на Общински съвет Разград, която по своето съдържание е идентична с тази на чл. 12 от Наредба № 21 на Общински съвет Разград. Изложените в съдебното решение мотиви на административните съдилища съдържат неоспорими доводи, че подобен тип норми, включвани в общинските наредби, са незаконосъобразни. С оглед на гореизложеното предлагам чл. 12 от Наредба № 21 на Общински съвет Разград да бъде отменен.

Предвид гореизложеното възниква необходимостта от изменение и допълнение на Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград.

1. Основни цели, които се поставят:

С приемането на изменение и допълнение в посочената Наредба на Общински съвет Разград се цели същата да се приведе в съответствие с изискването за актуализиране на

наемните цени на отделните видове имоти – общинска собственост, въведено с отделна нейна разпоредба.

2. Финансови и други средства, необходими за прилагане на новата уредба – не са необходими.

3. Очаквани резултати:

Повишаване на приходите от наеми от имоти и части от имоти – частна общинска собственост.

4. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на *Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнесзона „Перистър“ гр. Разград* е разработен в съответствие с разпоредбите на Европейското законодателство – Европейската харта за местно самоуправление, както и с директивите на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на основни нормативни актове /Административнопроцесуалния кодекс, Закона за общинската собственост и др./ с нея.

Във връзка с изложеното предлагам Общинският съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

С Решение № 638 по Протокол № 36 от 30.03.2010 г. на Общински съвет – Разград е приета Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнес зона „Перистър“ град Разград, която през годините е многократно изменяна и допълвана.

Във връзка със синхронизирането на наредбата с кореспондиращи нормативни и подзаконови нормативни актове, и с цел подобряване управлението и разпореждането с имотите на територията на Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград, възникна необходимост от извършване на изменения и допълнения в същата.

Зачестяват случаите на лица, които отправят запитвания и изразяват желание да сключат договори за наем на площи от бизнес зоната, върху които същите желаят да поставят автомати за напитки и пакетирани храни. В тази връзка бе констатирана непълнота в наредбата, която се изразява в това, че в разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от същата липсва правно основание, на което да бъде определена началната месечна наемна цена, дължима за поставянето на такъв вид автомати за напитки и пакетирани храни. С оглед на това предлагам разпоредбата на чл. 5, ал. 1 да се актуализира, освен с извършването на изменения в размерите на съществуващите в нормата хипотези на обекти, отдавани под наем, и с нейното допълване посредством създаването на една нова хипотеза, а именно - за поставяне на автомати за напитки и пакетирани храни, за които предлагам размерът на началната месечна наемна цена да се определи на 2,71 лв./кв. м., тъй като този тип обекти са с малка площ (средно 1 кв. м.) и съответно такъв размер на месечна наемна цена би бил най-адекватен с оглед на поддържането на нивото на приходите на бизнес зоната, както и спрямо пазарните наемни цени за такъв вид автомати, а в същото време не би представлявал особено финансово затруднение за собствениците на поставените автомати.

На следващо място Алинеи 2 и 3 на чл. 5 определят размера на допълнителната цена, за управление и поддръжка на Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград, която се предлага да бъде заплатена от наемателите или ползвателите на сгради и/или части от тях, както и за

отдаването под наем на незастроени имоти или части от тях, включваща разходите по цялостната охрана на зоната, за благоустрояване и улично осветление на терена. Тази такса не е елемент на тръжната наемна цена и не е предмет на годишна индексация в съответствие със статистическия отчетен индекс на инфлация за предходната година, приет след решение на Общински съвет. При ежегодно нарастване на размера на минималната работна заплата, цените на услугите и материалите, необходими за предоставяне на услугите по управление и поддръжка (визирани в ал. 2 и 3), размера на таксата не е променян от 2010 година. В тази връзка предлагам разпоредбите на ал. 2 и ал. 3 от чл. 5 от наредбата да се заличат, а допълнителната цена за управление и поддръжка на бизнес зоната да бъде добавена към началните наемни цени в ал. 1 от същата разпоредба с цел да бъде създадена възможност за ежегодната ѝ актуализация посредством индексация в съответствие със статистическия отчетен индекс на инфлацията за предходната година отчетен от Националния статистически институт, който за периода декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3,8 %. В настоящата докладна това е взето предвид и предложените нови начални месечни наемни цени в изменената ал. 1 са актуализирани със статистически отчетения индекс на инфлация от 3,8 % и добавената към тях допълнителна цена за управление и поддръжка в размер на 0,50 лв. за 1 кв. м. както следва:

- *за помещения за производствена дейност и услуги – от 1,42 лв./кв.м. на 1,97 лв./кв. м.;*
- *за помещения за административни дейности – от 1,19 лв./кв. м. на 1,74 лв./кв. м.;*
- *за търговска площ в сгради – от 1,42 лв./кв. м. на 1,97 лв./кв. м.;*
- *за заведения за хранене и развлечения – от 2,13 лв./кв. м. на 2,71 лв./кв. м.;*
- *за незастроени имоти или части от тях – от 0,05 лв./кв. м. на 0,30 лв./кв. м.;*
- *за предоставяне на преместваеми обекти – от 1,36 лв./кв. м. на 1,91 лв./кв. м.;*
- *за поставяне на автомати за напитки и пакетирани храни – 2,71 лв./кв. м. “.*

Друго изменение, което следва да се направи в разпоредбите на Наредба № 21 на Общински съвет Разград, е отмяната на чл. 12 от същата, извършването на която е продиктувано от отмяната на аналогична на тази разпоредба, а именно чл. 25 от Наредба № 2 на Общински съвет Разград за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост. С Решение № 87 от 18.01.2018 г., постановено по Административно дело № 168 по описа за 2017 г., в сила от 12.04.2019 г., потвърдено с Решение № 5549 от 12.04.2019 г., постановено по Ад. дело № 2781 по описа за 2018 г. на Върховен административен съд е отменена разпоредбата на чл. 25 от Наредба № 2 на Общински съвет Разград, която по своето съдържание е идентична с тази на чл. 12 от Наредба № 21 на Общински съвет Разград. Изложените в съдебното решение мотиви на административните съдилища съдържат неоспорими доводи, че подобен тип норми, включвани в общинските наредби, са незаконосъобразни. С оглед на гореизложеното предлагам чл. 12 от Наредба № 21 на Общински съвет Разград да бъде отменен.

Предвид гореизложеното възниква необходимостта от изменение и допълнение на Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград.

1. Основни цели, които се поставят:

С приемането на изменение и допълнение в посочената Наредба на Общински съвет Разград се цели същата да се приведе в съответствие с изискването за актуализиране на наемните цени на отделните видове имоти – общинска собственост, въведено с отделна нейна разпоредба.

2. Финансови и други средства, необходими за прилагане на новата уредба – не са необходими.

3. Очаквани резултати:

Повишаване на приходите от наеми от имоти и части от имоти – частна общинска собственост.

4. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на *Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнесзона „Перистър“ гр. Разград* е разработен в съответствие с разпоредбите на Европейското законодателство – Европейската харта за местно самоуправление, както и с директивите на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на основни нормативни актове /Административнопроцесуалния кодекс, Закона за общинската собственост и др./ с нея.

Изготвеният проект, в съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 3 и ал. 4 от Закона за нормативните актове е публикуван на интернет страницата на Община Разград на **24.06.2020 година**.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс, чл. 8 и чл. 11, ал. 3 от Закона за нормативните актове и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове, чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 и чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет Разград

Р Е Ш И:

1. Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 21 на Общински съвет Разград за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на „Бизнес зона „Перистър“ гр. Разград, както следва:

§ 1. В чл. 5 се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 1 се изменя и допълва така:

„Размерът на началната месечна наемна цена се определя в лева/кв. м. РЗП, както следва:

- **за помещения за производствена дейност и услуги – 1,97 лв./кв. м.;**
- **за помещения за административни дейности – 1,74 лв./кв. м.;**
- **за търговска площ в сгради – 1,97 лв./кв. м.;**
- **за заведения за хранене и развлечения – 2,71 лв./кв. м.;**
- **за незастроени имоти или части от тях – 0,30 лв./кв. м.;**
- **за предоставяне на преместваеми обекти – 1,91 лв./кв. м.;**
- **за поставяне на автомати за напитки и пакетирани храни – 2,71 лв./кв. м.“**

2. Алинеи 2 и 3 се отменят.

§ 2. Член 12 се отменя.

ВНОСИТЕЛ:

/Д. БОЯДЖИЕВ/