

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от КРАСИМИР КОСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Анализ на действащите наемни договори сключени от Община Шумен в изпълнение на Решение №575 от 24.02.2010г. на Общински съвет - Шумен

Наредбата за базисните наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество е приета с Решение № 187 от 28.07.2000г. на Общински съвет – Шумен. В Приложение № 1 към Наредбата, са определени базисни наемни цени на месец за квадратен метър при отдаване под наем на общинско имущество, съобразно местонахождението на обекта, предназначението му и дейността, която се извършва. Съгласно чл.5 от Наредбата, цените по наемните договори се актуализират ежегодно със заповед на Кмета на Община Шумен с инфлационният индекс за предходната календарна година. За периода на действие на Наредбата такава актуализация не е извършвана само през 2002г., когато с Решение № 512 от 13.02.02 г. на Общински съвет - Шумен е спряно действието на чл.5 за срок от една година.

За последните пет календарни години постъпленията от наеми и лихви в общинския бюджет са както следва:

За 2005г. са **329 327.06** лева, от които: **269 314.52** лева по задължения за периода 01.01.2005г. – 31.12.2005г.; **51 486.28** лева от наемни задължения за предходен период и **8 526.26** от лихви за просрочване.

За 2006г. са **334 947** лева, от които: **295 618** лева по задължения за периода 01.01.2006г. – 31.12.2006г.; **39328** лева от наемни задължения за предходен период и **6 888** лева от лихви за просрочване.

За 2007г. са **403 101** лева, от които: **39 554** лева по задължения за периода

01.01.2007г. – 31.12.2007г.; **44 581** лева от наемни задължения за предходен период и **8 965** лева от лихви за просрочване.

За 2008г. са **479 828.37** лева, от които: приходи от наем на земя – **262 398.13** лева, от тях за предходни години – **25 363.26** лева; приходи от наем на стационарни обекти – **203 034.49** лева, от тях за предходни години – **20 207,58** лева; от лихви за просрочване – **14 395.75** лева.

За 2009г. са **464 794.27** лева, от които: приходи от наем на земя – **251 721.83** лева, от тях за предходни години – **26 110.41** лева; приходи от наем на стационарни обекти – **203 646.56** лева, от тях за предходни години – **23 817.58** лева; от лихви за просрочване – **9 425.88** лева.

Данните от справка показват тенденция за увеличаване на приходите от наеми до 2008 г., след което се наблюдава спад. Увеличаването на приходите от наеми се дължи основно на ежегодното им актуализиране с инфлационния индекс за предходната календарна година, тъй като броят на обектите отдадени под наем трайно намалява, както поради факта, че при извършване на благоустройствени и други инвестиционни инициативи се прекратяват договори сключени за терени, върху които са разположени нестационарни обекти - павилиони и съоръжения по чл.120 от ППЗТСУ, така и поради продажба на атрактивни обекти и лошото физическо състояние на голяма част от останалите. В последните месеци се наблюдава и прекратяване на наемни договори от страна на наемателите и поради икономическата криза, която се отразява негативно най-вече върху малкия бизнес.

През 2008 година са проведени 49 броя търгове за отдаване под наем на общински имоти, на три от проведените търгове не са се явили кандидати. На 33 броя от тях се е явил само по един кандидат, който или е бил наемател на обекта и договорът му е изтекъл или сам е иницирал търга за конкретен терен, който не е бил отдаван под наем. Само при 9 от проведените търгове се е явил повече от един кандидат.

През 2009 година са проведени 42 броя търгове за отдаване под наем на общински имоти, на 7 от проведените търгове не са се явили кандидати. На 25 от тях се е явил само по един кандидат, който или е бил наемател на обекта и договорът му е изтекъл или сам е иницирал търга за конкретен терен, който не е бил отдаван под наем. Само при 5 от проведените търгове се е явил повече от един кандидат.

Наблюдава се тенденция към намаляване на интереса за наемане на общински обекти и терени, като основно това се дължи на лошото им физическо състояние и нарасналото предлагане на частни имоти на достъпни цени в

следствие на икономическата криза.

Към настоящия момент общият брой на действащите наемни договори сключени от Община Шумен е 312 броя. От тях с месечен наем над 100 лева са 97 броя, съгласно ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Действащите наемни договори сключени от Община Шумен са основно две категории: Стационарни обекти – сгради или части от сгради – помещения; Терени, върху които са разположени нестационарни обекти - павилиони и съоръжения по чл.120 от ППЗТСУ (отм.) и по чл.56 от ЗУТ. Сключените от Община Шумен наемни договори за стационарни обекти са 134 броя, от тях с месечен наем над 100 лева са 33 броя. Сключените от Община Шумен наемни договори за терени, върху които са разположени нестационарни обекти са 178 броя, от тях с месечен наем над 100 лева са 64 броя.

Общият размер на дължимите суми по наеми от действащи договори към 01.06.2010 год. е в размер на **56 608.73 лева** Дължимия нам за периода 01.01.2010 год. до 01.06.2010 год. е в размер на **192 050.83 лева** От тях неразплатени задължения за периода 01.01.2010 год. – 01.06.2010 год. са в размер на **45 619.85 лева**, а разплатените са в размер на **151 366.37 лева**. Наемателите с просрочени задължения над 3 месеца за същия период са 42 бр.

Общинска администрация непрекъснато предприема мерки с оглед повишаване на събираемостта. От началото на годината до настоящия момент са изпратени повече от 150 бр. писма до наематели за просрочени плащания. Изготвени са докладни записки за съдебно събиране на задълженията по 23 наемни договори на обща стойност 42 792.57 лева, от тях за 13 са заведени съдебни искиове, за останалите предстои да се окомплектоват преписките и да се заведат съдебни искиове.

Като крайна мярка общинска администрация прилага прекратяване на наемните договори и изземване на обектите, предвид това, че останали без наемател, който да стопанисва имота, в повечето случаи той става обект на посегателства, като напр.: след прекратяване на наемния договор и изземване на обекта находящ се на автобусната спирка на бул. Велики Преслав (пред Воаяж) същия въпреки, че се намира на централен булевард, с голям пътничкопоток беше разбит и разграбен, включително дограмата. Подобен беше и случаят с обект на автобусната спирка на пл.Оборище, както и с много други обекти като зала Юнак, административната сграда на бившето СП Столове и др.

Община Шумен е предоставила под наем не малко обекти – помещения на държавни бюджетни структури - Дирекция на Природен парк „Шуменско плато”, Агенция за социално подпомагане – “Дирекция за социално подпомагане” – Шумен, Районен център по здравеопазване, Общинската служба по земеделие и гори, Сметната палата на РБ и други, които съгласно *Закона за държавния*

бюджет на Република България за съответната година, ежегодно се освобождават от заплащане на наем.

Не малко са и предоставените под наем от Община Шумен обекти – помещения на политически партии, на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, на лекари и стоматолози за лечебни заведения, за които определената наемна цена е преференциална.

По повод конкретно запитване на общински съветници, относно Договор за наем № 25 -01-198 от 28.12.2000г., Ви информирам, че същият е сключен с „Шумен пътнически автотранспорт” ООД, съгласно Решение № 246 от 24.11.2000г. на Общински съвет - Шумен. Предмет на договора е отдаване под наем на част в размер на 3 150 кв.м от гаровия площад, който е публична собственост. Наемната цена определена към момента на сключване на договора е 630 лева. Същата е ежегодно актуализирана с инфлационният индекс за предходната календарна година и към настоящия момент е в размер на 993,81 лева на месец. Договорът не е прекратен, тъй като съгласно чл.54, ал.2, т.8 от *Наредба №33 за обществен превоз на пътници и товари на територията на Р България, издадена от Министерството на транспорта*, всяка автогара следва да разполага с площадка с твърда настилка (бетон, асфалт, паваж и др.) за движение и престой на автобусите с нанесена пътна маркировка. В случай, че не са спазени тези изисквания, с решение на комисия от «Държавна автомобилна инспекция» се преустановява дейността на съществуващите автогари. При условие, че договорът бъде прекратен, Община Шумен рискува да остане на практика без автогара. Същата Наредба регламентира, че собствениците на автогари са длъжни да допускат срещу заплащане всички превозвачи по автобусни линии, в чийто маршрут е включена съответната автогара и задължително прилагат еднакви критерии спрямо всички превозвачи при определяне размера на цените за преминаване, престой, за предоставяне на право на продажба на билети и за извършване на други услуги, като начинът на формиране на цените се определя съгласно методика, утвърдена от министъра на транспорта и съобщенията въз основа категоризиране на автогарите и автоспирките. Поради тази регламентация Община Шумен, не може да определя размера на таксите, както и да участва при събирането и разпределянето им.

Във връзка с искането на общински съветници за определяне на актуална наемна цена за отдаване под наем на част в размер на 3150 кв.м от гаровия площад, общинска администрация с писмо до „Шумен пътнически автотранспорт” ООД, изиска информация за размера на таксите, които се събират от превозвачите за движение и престой на автобусите върху общинския терен. В отговор на това „Шумен пътнически автотранспорт” ООД, писмено уведоми общината, че не събира такси от превозвачите за движение и престой на

автобусите. В подкрепа на това, в общинска администрация, постъпи декларация подписана от 16 броя лицензирани превозвачи на автобуси, ползващи услугите на Автогара Шумен при изпълнение на обществен превоз на пътници по утвърдени редовни автобусни линии. Месечният наем за отдаване под наем на част в размер на 3 150 кв.м. от гаровия площад, определен с експертна оценка на независим оценител е в размер на 939.00 лв .

Приложение:

1. Справка за действащите договори;
2. Писмо изх. № 26-00-2550 от 12.05.2010 год. до „Шумен пътнически автотранспорт” ООД;
3. Писмо вх. № 26-00-2550 от 18.05.2010 год. от „Шумен пътнически автотранспорт” ООД;
4. Декларация вх. № 94-00-70 от 20.05.2010г. от 16 броя лицензирани превозвачи на автобуси, ползващи услугите на Автогара Шумен при изпълнение на обществен превоз на пътници по утвърдени редовни автобусни линии.

С оглед изложеното, считам че към настоящия момент, актуализация на *Наредбата за базисните наемни цени при отдаване под наем на общинско имущество, приета с Решение № 187 от 28.07.2000г. на Общински съвет – Шумен* и увеличаване размера на някои от определените с нея наемни цени е възможност, която би могла да се отрази положително на приходите в общинския бюджет, но в същото време смятам, че това увеличение следва да произтича от по-голяма диференциация по отношение на местонахождението и физическото състояние на обекта и конкретната дейност, която се извършва, а не механично с определен процент.

Във връзка с изложеното, предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ :

Приема за информация Анализ на действащите наемните договори сключени от Община Шумен.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/Кр. Костов/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ ”СВИР”:

/инж.М. Киров/