



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК66-3663

Регистриран на 12.05.2020

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



ДОКЛАД

от:

Силвия Христова – общински съветник
Николай Стойнев – общински съветник
Ботьо Ботев – общински съветник
Д-р Георги Георгиев – общински съветник

ОТНОСНО: Проект за Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, Народното събрание на Република България, с Решение от 13 март 2020 г., по предложение на Министерския съвет, на основание чл. 84, т. 12 от Конституцията на Република България (КРБ), обяви извънредно положение върху територията на цялата страна, считано от 13 март 2020 г. (ДВ. бр.22/13.03.2020 г.).

С цитираното решение се възложи на Министерския съвет да предприеме всички необходими мерки за овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и в съответствие с чл. 57, ал. 3 от Конституцията на Република България. В тази връзка, със Заповед № РД-01-124/13.03.2020 г., министърът на здравеопазването на Република България, в съответствие с препоръките на Националния оперативен щаб, създаден със Заповед № Р-37/26.02.2020 г. на министър-председателя на Република България, се въведоха редица противоепидемични мерки, свързани с преустановяването дейността на търговски обекти и центрове, спортни и културно-развлекателни мероприятия, учебни занятия в училищата, университети, посещения в детските ясли и градини, свързани с концентрацията на множество хора. Народното събрание прие на 23.03.2020 г. Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание на 13 март 2020 г. Издадените от министъра на здравеопазването заповеди на основание чл. 63 от Закона за здравето и чл. 73 от Административнопроцесуалния кодекс са задължителни за всички правни субекти и същите са длъжни да съобразяват поведението си с предписаните в тях норми. Споменатите вече заповеди на министъра на здравеопазването представляват обективна пречка или затруднение правните субекти да изпълняват своите задължения по действащи договори, или пък е възможно да претърпят загуби ако все пак не са преустановили своята дейност.

В съответствие с въведените от държавата мерки, със Заповед № СОА20-РД09-1485/13.03.2020 г., кметът на Столична община създаде организация за осъществяване на контрол по изпълнение на противоепидемичните мерки, въведени с актове на министъра на здравеопазването, част от които се осъществяват в общински нежилищни имоти, въз основа на сключени преди въвеждане на мерките, договори за наем с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони. Тук се отнасят и ученическите столове и бюфети в общинските училища на територията на Столична община.

Столичният общински съвет прие Решение № 136/16.04.2020 г. за временно освобождаване – изцяло от задължение за заплащане на наем от лица-наематели на общински нежилищни имоти или имоти, респ. обекти – собственост или предоставени за управление на търговски дружества с участие на Столична община в капитала за времето, през което са преустановили своята дейност в съответните обекти за срока на въведените противоепидемични мерки, или заплащане в намален размер на наемната цена за времето, през

което наемателите имат доказан спад на приходите от продажби в резултат на въведените мерки.

Столичният общински съвет прие и Решение № 135/16.04.2020 г. за освобождаване на категория лица от заплащане на такса по чл. 30, т. 1, т. 1а, т.1б, т. 1в, предл. първо от Наредбата за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община, за извършване на търговия на открито върху имоти– общинска собственост.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 и 2 от Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община договорите за наем се сключват с клауза за ежегодна актуализация на наемната цена, при която е сключен договорът. Тази актуализация се извършва ежегодно с анекс, през месеца, следващ месеца, в който е подписан съответният наемен договор. За целта се използва месечният Индекс на потребителските цени спрямо същия месец на предходната година, който е официално обявен от Националния статистически институт. Тази актуализация не се прилага по отношение на наемните цени на общинските жилища. Актуализирането на наемните цени по сключените договори, вече направено по някои от тях, ще затрудни допълнително наемателите на общинските имоти и след възстановяване на тяхната дейност, поради въведените противоепидемични мерки на територията на Столична община.

Предвид кризата около пандемията с COVID-19, считаме, че е необходимо да се предприемат още допълнителни мерки от страна на Столичния общински съвет, за да се смекчат нейните последици и да се подпомогне бизнесът на територията на Столична община със справянето с възникнали негативни финансови последици.

С настоящия доклад предлагаме като допълнителна мярка през 2020 г. да не се извършва актуализация на цената по договорите за наем на общински нежилищни имоти, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони на Столична община.

С предлаганата промяна ще се предостави възможност за запазване на ликвидността на бизнеса в период, в който наложените ограничения предполагат финансови затруднения на физически и юридически лица.

Предвид извънредния характер на създадената в страната ситуация и в частност на територията на Столична община, с оглед предоставените на Столичния общински съвет с разпоредбите на чл. 6б от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 от Закона за

местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във вр. с ал. 2 във вр. с чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост правомощия, предлагаме, актуализацията на цената по действащи договори за наем на общински нежилищни имоти с Индекса на потребителските цени спрямо същия месец на предходната година, обявен от Националния статистически институт да не се прилага в рамките на календарната 2020 г. Предлагаме също така спрямо лицата, за които такава актуализация вече е направена, по искане на наемателя на общински имот, да се сключи анекс с който да се възстанови наемната цена на стойността ѝ преди актуализацията. В тези случаи платената разлика между актуализираната и старата цена ще се приспадне при последващо плащане на наемната цена.

За прилагане на промените в Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община не са необходими допълнителни финансови средства.

Проектът за Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки, предоставяни от Столична община е съобразен с действащото законодателство и не противоречи на правото на Европейския съюз.

Съгласно чл. 26, ал. 4, изр. първо от Закона за нормативните актове и чл. 14, ал. 2, изр. първо от Наредбата за провеждане на обществени консултации на територията на Столична община предлагаме проектът да бъде предоставен за обществени консултации в срок от 30 дни като по този начин се постигне баланс между необходимостта на запознаване на обществеността с предлаганите промени и мерките за намаляване на икономическите последиствия от протиепидемичните мерки, наложени в страната.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 6б от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т.8 и т. 23 и ал. 2 ЗМСМА и чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс, предлагаме Столичният общински съвет да вземе решение съгласно приложения проект.

ПРИЛОЖЕНИЕ: 1. Проект на Решение на Столичен общински съвет.

С УВАЖЕНИЕ :

1.....

Силвия Христова

2.....

Николай Стойнев

3.....

Ботьо Ботев

4.....

д-р Георги Георгиев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от

За приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община на Столичния общински съвет приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г., Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 г., изм. и доп. с Наредба за общинската собственост - приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г., изм. и доп. с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г., изм. и доп. - Решение № 512 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г., съгласно Приложение А

Мотиви:

Причини, които налагат приемането на акта:

Във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, Народното събрание на Република България, с Решение от 13 март 2020 г, по предложение на Министерски съвет, на основание чл.84, т.12 от Конституцията на Република България, обяви извънредно положение върху територията на цялата страна, считано от 13 март 2020г., (ДВ. бр.22/13.03.2020г.). С цитираното решение се възложи на Министерския съвет да предприеме всички необходими мерки за овладяване на извънредната ситуация. В тази връзка, със Заповед № РД-01-124/13.03.2020г., на г-н Кирил Ананиев - министър на здравеопазването на Република България, в съответствие с препоръките на Националния оперативен щаб, създаден със Заповед № Р37/26.02.2020г. на министър-председателя на Република България, се въведоха редица противоепидемични мерки, в т.ч. се преустановиха посещенията в увеселителни и игрални зали, дискотеки,

барове, ресторанти, заведения за бързо обслужване, питейни заведения, кафе - сладкарници и големи търговски центрове тип МОЛ, с изключение на банковите и застрахователните офиси, хранителните магазини и аптеките в тях.

В така въведените условия на ограничения и с оглед призивите за обществено отговорно поведение от страна на граждани и търговци, считаме за целесъобразно, да бъдат въведени и допълнителни временни мерки от страна на Столична община, за намаляване на икономическите последици от спиране дейността на редица търговски обекти, засегнати от въведените противоепидемични мерки.

Предвид изложеното, за 2020 г. следва да не се извършва актуализация на наемните цени по договори за наем на общински нежилищни имоти, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони, съгласно чл. 13 ал. 1 от Наредбата на Столичен общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

В същото време, доколкото към датата на влизане в сила на изменението и допълнението на посочената наредба е изминал период от време, в който е извършена актуализация на наемните цени за 2020 година, за всяка актуализация, по искане на наемател, следва да се сключи анекс, с който да се възстанови стойността наемната цена със стойността ѝ преди актуализацията. В този случай платената разлика между актуализираната и старата наемна цена се приспада при последващо плащане на наемната цена.

Цели, които се поставят:

С предлаганите промени в Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община ще се предостави възможност за запазване на ликвидността на бизнеса, както и ще се облекчат финансово гражданите сключили договор за наем на нежилищни имоти със кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони

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

За прилагане на настоящото решение не са необходими допълнителни финансови средства.

Очаквани резултати:

Измененията ще предоставят възможност на физически и юридически лица да получат финансово облекчение, чрез отлагане на актуализацията на наемните цени

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганите промени в Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община са съобразени с действащото законодателство и не противоречат на правото на Европейския съюз.

На основание чл. 6б от Закона за изменение и допълнение на Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., във вр. с

чл. 8 ал. 1 от Закона за общинската собственост, във вр. с чл.21, ал.1, т.8, и т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във вр. и чл.79 от Административнопроцесуалния кодекс

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община на Столичния общински съвет приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г., Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 г., изм. и доп. с Наредба за общинската собственост - приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г., изм. и доп. с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г., изм. и доп. - Решение № 512 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г., съгласно Приложение А.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на....., Протокол №, точка от дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

Елен Герджиков



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

Приложение А

Наредба за изменение и допълнение на Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община на Столичния общински съвет приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г., Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 г., изм. и доп. с Наредба за общинската собственост - приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г., изм. и доп. с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г., изм. и доп. - Решение № 512 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г., съгласно

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 (1) През 2020 г. не се извършва актуализация на наемната цена по договор за наем на общински нежилищен имот, сключен с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони на Столична община.

(2) При извършена актуализация на наемна цена за 2020 г., преди влизане в сила на ал. 1, наемателят има право да сключи анекс към договора за наем, с който да се възстанови наемната цена на стойността ѝ преди актуализацията.

(3) Разликата на стойностите по ал. 2 се приспада при последващо плащане на наемната цена.

Приложение № 1

към чл. 16 от Наредбата за обхвата и методологията за извършване на оценка на въздействието

Формуляр за частична предварителна оценка на въздействието* (Приложете към формуляра допълнителна информация/документи)	
Институция: Столична община	Нормативен акт: Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община
Контакт за въпроси:	Телефон:
1. Дефиниране на проблема: <p>Във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, Народното събрание на Република България на основание чл. 84, т. 12 от Конституцията на Република България обяви извънредно положение на територията на цялата страна, считано от 13.03.2020 г. до 13.05.2020 г. (ДВ. бр. 22/13.03.2020 г.). В съответствие с введените от държавата противоепидемични мерки при условията на ограничения и с оглед призивите за обществено отговорно поведение от страна на граждани и търговци е целесъобразно да бъдат въведени допълнителни временни мерки от страна на Столична община за намаляване на икономическите последици от спиране дейността на редица търговски обекти, засегнати от противоепидемичните мерки.</p> <p>1.1. <i>Кратко опишете проблема и причините за неговото възникване. Посочете аргументите, които обосновават нормативната промяна.</i></p> <p>Със Заповед № РД-01-124/13.03.2020 г., на министъра на здравеопазването на Република България в съответствие с препоръките на Националния оперативен щаб, създаден със Заповед № Р-37/26.02.2020 г. на министър-председателя се въведоха редица противоепидемични мерки, свързани с преустановяването осъществяването на редица дейности на търговски обекти и центрове, спортни и културно-развлекателни мероприятия, учебни занятия в училищата, университети, посещения в детските ясли и градини, свързани с концентрацията на множество хора. В съответствие с введените от държавата мерки, със Заповед № СОА20-РД09-1485/13.03.2020 г., кметът на Столична община създаде организация за осъществяване на контрол по изпълнение на противоепидемичните мерки, въведени с актове на министъра на здравеопазването, в чийто обхват попадат гореизброените обекти и дейности, част от които се осъществяват в общински имоти, въз основа на сключени преди въвеждане на мерките, договори за наем на нежилищни общински имоти с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони.</p> <p>Предлага се да не се извършва актуализация на договорената цена за ползване на общински имот по договор за наем, сключен с кмета на Столична община, респ. с кметовете на райони на Столична община.</p> <p>1.2. <i>Опишете какви са проблемите в прилагането на съществуващото законодателство или възникналите обстоятелства, които налагат приемането на ново законодателство. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).</i></p> <p>За осъществяване на поставените цели е необходима промяна в горесцитираната наредба.</p>	

1.2. *Посочете дали са извършени последващи оценки на нормативния акт, или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?*

Последващи оценки на въздействието или анализи на изпълнението не са извършвани, доколкото Законът за нормативните актове не въвежда задължение за това.

2. Цели:

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1 и 2 от Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община договорите за наем се сключват с клауза за ежегодна актуализация на наемната цена, при която е сключен договорът. Тази актуализация се извършва ежегодно с анекс, през месеца, следващ месеца, в който е подписан съответният наемен договор. За целта се използва месечният Индекс на потребителските цени спрямо същия месец на предходната година, който е официално обявен от Националния статистически институт. Тази актуализация не се прилага по отношение на наемните цени на общинските жилища и наемните цени, определени със Закона за политическите партии.

Предлага се през 2020 г. да не се извършва актуализация на договорената цена за ползване на общински имот по договор за наем, сключен с кмета на Столична община, респ. с кметове на райони на Столична община.

По този начин ще се предостави възможност за запазване на ликвидността на бизнеса в период, в който наложените ограничения предполагат финансови затруднения за физически и юридически лица.

Посочете целите, които си поставя нормативната промяна, по конкретен и измерим начин и график, ако е приложимо, за тяхното постигане. Съответстват ли целите на действащата стратегическа рамка?

3. Идентифициране на заинтересованите страни:

3.1. Физически и юридически лица – наематели на действащи договори за наем на общински недвижими имоти, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметове на райони.

3.2. Столична община.

Посочете всички потенциални засегнати и заинтересовани страни, върху които предложението ще окаже пряко или косвено въздействие (бизнес в дадена област/всички предприемачи, неправителствени организации, граждани/техни представители, държавни органи, др.).

4. Варианти на действие:

Идентифицирайте основните регулаторни и нерегулаторни възможни варианти на действие от страна на държавата, включително варианта „Без действие“.

Вариант „0“: - без действие – да не бъде изменяна и допълнена Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

В случай, че промените в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община не бъдат приети:

- Не биха се предоставили облекчения на наематели на общински недвижими имоти по действащи договори за наем, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметове на райони;

Вариант „1“ – приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Приемане на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, произтича от необходимостта да бъдат предложени облекчения на физически и юридически лица – наематели по действащи договори за наем, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметове на райони, като мярка за намаляване на икономическите последици от приложените в страната и в частност на територията на Столична община протиепидемични мерки със заповедите на министъра на здравеопазването.

5. Негативни въздействия:

Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други негативни въздействия за всеки един от вариантите, в т.ч. разходи (негативни въздействия) за идентифицираните заинтересовани страни в резултат на предприемане на действията. Пояснете кои разходи (негативни въздействия) се очаква да бъдат второстепенни и кои да са значителни.

Вариант „0“:

- За физически и юридически лица – идентифицират се негативни въздействия в следния характер: такива от икономически характер, вследствие на въведените протиепидемични мерки от заповед на министъра на здравеопазването, които застрашават ликвидността на лицата в краткосрочен план.
- За Столична община като негативно въздействащи се идентифицират икономическите последици върху физически и юридически лица от прилаганите мерки за справяне с разрастващата се пандемия от COVID-19.

Вариант „1“: Негативни въздействия не се идентифицират.

6. Положителни въздействия:

Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други ползи за идентифицираните заинтересовани страни за всеки един от вариантите в резултат на предприемане на действията. Посочете как очакваните ползи кореспондират с формулираните цели.

Вариант „0“: не се идентифицират положителни въздействия.

Вариант „1“:

- За физически и юридически лица – създава се възможност да се отложи актуализация на действащи договори за наем, сключени с кмета на Столична община, респ. с кметове на райони с Индекса на потребителските цени – месечен спрямо същия месец на предходната година, официално обявен от Националния статистически институт, с изключение на наемните цени на общински жилища и наемните цени, определени със Закона за политическите партии. Това представлява облекчение за

наемателите в условия на икономически сътресения, предизвикани от въведените от министъра на здравеопазването противоепидемични мерки с цел предотвратяване разпространението на COVID-19 на територията на страната.

- За Столична община, приемането на предлаганите промени води до създаване на предпоставки за облекчения на наематели на общински недвижими имоти.

7. Потенциални рискове:

Посочете възможните рискове от приемането на нормативната промяна, включително възникване на съдебни спорове.

8.1. Административната тежест за физическите и юридическите лица:

Ще се повиши

Ще се намали

Няма ефект

8.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Не се създават нови регулаторни механизми и не се засягат съществуващи такива.

9. Създават ли се нови регистри?

Не

Когато отговорът е „да“, посочете колко и кои са те.....

10. Как въздейства актът върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

Актът засяга пряко МСП- като предлага облекчения и възможност за намаляване на икономическите последици от извънредната ситуация, възникнала в страната.

Актът не засяга МСП

Няма ефект

11. Проектът на нормативен акт изисква ли цялостна оценка на въздействието?

Да

Не

12. Обществени консултации: Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община ще бъде публикуван на официалния електронен портал на Столична община, заедно с доклада и мотивите за писмени консултации – получаване на становища, мнения и коментари в срок от 30 дни, при условията на чл. 14, ал. 2, изр. първо от Наредбата за провеждане на обществени консултации на територията на Столична община.

Обобщете най-важните въпроси за консултации в случай на извършване на цялостна оценка на въздействието или за обществените консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове. Посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултационни процедури.

13. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?

Да

Не

.....
.....
Моля посочете изискванията на правото на Европейския съюз, включително информацията по т. 8.1 и 8.2, дали е извършена оценка на въздействието на ниво Европейски съюз, и я приложете (или посочете връзка към източник).

14. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за изработването на нормативния акт:

Име и длъжност:

Дата:

Подпис: