



Столична община

Изходящ №

СОА20-ВК66-3663-[2]

Регистриран на 10.06.2020

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" № 33, тел.номератор: 9377 xxx; факс: 981-06-53, www.sofia.bg

ДО СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Доклад № СОА20-ВК66 -3663/ 12.05.2020 г. 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 одитен доклад № СОА20-ОД02-2- (3)/12.05.2020 г. на дирекция „Обществени поръчки и концесии“ за извършен одитен ангажимент за увереност на Дейността по отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост през 2019 е направен препоръка за инициране на изменение на чл. 13 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (НЦСНИСО), като е предложено индексирание на наемните цени да не се извършва със сключване на анекси между Столична община и наемателите, а да се извършва автоматично, веднъж годишно, съгласно включената клауза в съответния договор за наем, като наемателят следва да се уведомява писмено за настъпилата промяна в изпълнението на договор.

При сега действащата уредба на НЦСНИСО, актуализация на наемната цена се извършва веднъж годишно, както по отношение на договори за наем, в които е включена клауза за актуализация на наемната цена, така и по отношение на договори за наем, в които не е включена подобна клауза (*чл.13, ал.1*). Актуализацията се извършва през месеца, следващ месеца на подписване на договора (*ал. 2*) и се извършва чрез анекс (*ал. 3*)

Необходимостта от промяна на нормативната уредба е продиктувана от механизмът, по който се извършва актуализацията – чрез анекс. Анексът като вид съглашение, представлява юридически факт, състоящ се от две насрешни волеизявления, които се покриват по своето съдържание. Липсата на което и да е от двете волеизявления води до нищожност на анекса. Столична община не разполага с ефективен правен способ, чрез който да сключи анекс за актуализация на наемната цена със своите наематели, поради което единственото от което зависи дали предписанията на чл. 13 НЦСНИСО ще бъдат спазени или нарушени е волята на наемателите.

Следва да се има предвид, че наемателите са дали съгласието за актуализация на наемната цена, съгласявайки се с включената в договора клауза за актуализация, а в случаите,

в които не е включена подобна клауза, актуализацията на наемната цена е нормативно вменено задължение, съгласно чл. 13, ал. 1 от НЦСНИСО.

Ето защо считам, че се налага промяна на чл. 13, ал. 3 от цитираната Наредба в следния смисъл- актуализация на наемната цена по договори за наем, по които страна е Столична община да се извършва автоматично, веднъж годишно, като наемателя се уведомява от съответното звено на Столична община. Подобна промяна ще повиши ефективността при актуализацията на наемните цени по договорите за наем, сключени със Столична община, като позволи на Столична община да получава максимално възможните приходи от договорите.

С УВАЖЕНИЕ:

ДОНЧО БАРБАЛОВ,

ЗАМЕСТИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „ФИНАНСИ И ПРАВООПАЗВАНЕ“

