АНАЛИЗ

НА БАЗИСНИТЕ ЦЕНИ

ПРИ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

Един от основните източници на приходи в общинския бюджет са приходите от отдаване под наем на общинско имущество. За 2024 г. в приетия бюджет на Община Търговище планираните приходи от наеми на имущество и наеми на земя са общо в размер на 998 700 лева, което представлява 6,82 % от собствените приходи по бюджета.

Техният относителен дял за 2024 г. в приходната част на бюджета спрямо последните години намалява / за 2023 – 7,22%/, тъй като при другите местни приходи има ръст, докато приходите от наеми се запазват, в резултат на постоянната базисна основа при определянето им.

Освен като приходоизточник, общинските наеми имат и регулативна функция за местната икономика. Задържането на цените на наемите значително под пазарните създава условия за нелоялна конкуренция между търговците и е неформален признак за държавна помощ.

Основната наемна цена в Община Търговище е 0,60 лв./м2 съгл. чл.7, ал.2 от Наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество на Община Търговище и тя е основа за определяне на базисните цени за различните видове обекти и тяхното местоположение. Основната наемна цена не е изменяна от 2011 г.

С цел осигуряване на повече средства за разходи за издръжка на местните дейности, както и за преодоляване на диспропорциите в равнището на наемите е необходимо увеличение в приходната част на бюджета на общината на приходите от наеми, като се увеличи основната наемна цена в Наредбата.

За настоящия анализ са изработени два варианта на изменение на основната цена, съответно 1,00 лв./м2 и 1,50 лв./м2 както следва:

1. **При увеличение на основната наемна цена от 0,60 лв./м2 на 1,00 лв./м2**

1.1 Търговски и др. обекти /търговия, услуги, складове, ателиета и др./

Общият месечен приход по сключените договори е 12094 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 17013 лева или месечния приход ще се увеличи с 4919 лева. В годишен размер увеличението е **59028 лева**.

Приложение 1.1

1.2 Медицински кабинети

Общият месечен приход по сключените договори е 2679 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 3563 лева или месечния приход ще се увеличи с 884 лева. В годишен размер увеличението е **10608 лева**.

Приложение 1.2

1.3 Жилища

Общият месечен приход по сключените договори е 7359 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 12265 лева или месечния приход ще се увеличи с 4906 лева. В годишен размер увеличението е **58872 лева**.

Общият размер на годишното увеличение ще е в размер на 128508 лева.

2. При увеличение на основната наемна цена от 0,60 лв./м2 на 1,50 лв./м2

2.1 Търговски и др. обекти /търговия, услуги, складове, ателиета и др./
Общият месечен приход по сключените договори е 12094 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 23747 лева или месечния приход ще се увеличи с 11653 лева. В годишен размер увеличението е **139836 лева**.

Приложение 2.1

2.2 Медицински кабинети
Общият месечен приход по сключените договори е 2679 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 5147 лева или месечния приход ще се увеличи с 2468 лева. В годишен размер увеличението е **29616 лева**.

Приложение 2.2

2.3 Жилища
Общият месечен приход по сключените договори е 7359 лева. След актуализацията на месечните наеми, месечния приход ще стане 18398 лева или месечния приход ще се увеличи с 11039 лева. В годишен размер увеличението е **132468 лева**.

Общият размер на годишното увеличение ще е в размер на 301920 лева.

От разгледаните два варианта на увеличение на базисните цени, обоснованият извод показва, че следва да се приложи първият вариант с по-ниското увеличение по следните причини:

- Въпреки, че вторият вариант показва значително по-добри възможности за обезпечаване на разходната част на бюджета, той води до значителни изменения в наемните цени със средно увеличение 92%, което може да доведе до предсрочно прекратяване на договори за наем;
- Увеличението от 0,60 лв. на 1,00 лева е под размерите на официалния индекс на инфлация, изчислен на база 2011 г /148,4/, но ще постигне очаквания ефект върху приходите по общинския бюджет и ще компенсира инфлационния процес през последните 13 години.
- Очакваното увеличение на наемните цени ще бъде в рамките от 0 до 67%, но със средна стойност 41%, тъй като в редица обекти базисните цени са надхвърлени при тръжните процедури и при тях няма да има увеличение на наемите;

Актуализация на базисните цени на договорите за отдаване под аренда на ниви и имоти с НТП трайни насаждения общинска собственост

Последна актуализация на базисните цени при отдаване под аренда на ниви и имоти с НТП трайни насаждения е извършена през 2016 г., като определените базисни цени са следните:

- Ниви – 33 лв./дка
- Трайни насаждения – 41 лв./дка

Последното увеличение от 2016 г. е извършено в съответствие с цените за отдаване под аренда на земите от Държавния поземлен фонд. Цените за отдаване под аренда на земите от Държавния поземлен фонд се актуализират всяка година. Последната актуализация е следната: за ниви – 58 лв./дка и за трайни насаждения – 78 лв./дка.

С цел обезпечаване на разходите за местни дейности и изравняване на цените за отдаване под аренда на земеделските земи, собственост на община Търговище и земите от Държавен поземлен фонд, следва да бъде извършена актуализация на базисните цени, както следва:

- Ниви – 58 лв./дка
- Трайни насаждения – 78 лв./дка

Очакваните приходи след изменение в базисните цени в годишен размер са както следва:

- За ниви увеличение на приходите в годишен размер от 144864 лева на 214147 лева – допълнителен приход: **69283 лева**;

Приложение 3.1

- За трайни насаждения увеличение на приходите от 150078 лева на 210454 лева – допълнителен приход: **60376 лева**;

Приложение 3.2

След приемане на измененията в Наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество на Община Търговище в общинския бюджет ще постъпят допълнително приходи в общ размер на **258167 лева**.

С реализирането на тези приходи ще бъдат обезпечени разходите за издръжка на местните дейности основно в общинските предприятия за дейностите по:

- Текущ ремонти и поддръжка на уличната мрежа;
- Озеленяване, поддържане на парковете и детските площадки;
- Осигуряване на средства за пътна маркировка и пътни знаци за подобряване на безопасността на движението в градската и общинска пътна мрежа;
- Поддръжка и текущ ремонт на общинския жилищен фонд;

Текущото изпълнение на приходите от наеми към 31.08.2024 г. е 67,93% от плана по бюджета, което е 1,29 процентни пункта над планираното

изпълнение. Това дава основание да се счита, че предложеното увеличение няма да постави под риск изпълнението на приходната част.

Предложеното увеличение ще компенсира натрупаната инфлация по НСИ за периода от 2011 г. до 2024 г., въпреки че няма да отчита последващи инфлационни процеси. Тъй като отдаването под наем на обекти – общинска собственост се извършва по тръжни процедури и има състезателен характер, новите базисни цени са начални и в зависимост от интереса на търговците ще се определят следващите наемни отношения.