

ИЗСЛЕДВАНЕ НА ТЕНДЕНЦИИТЕ И АНАЛИЗ НА СИСТЕМАТА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ В ЖЕЛЕЗОПЪТНИТЕ ГАРИ

Димитър Димитров, Ирена Христова

ddimitrov@vtu.bg, irenavh@mail.bg

***ВТУ “Тодор Каблешков”, ул. Гео Милев 158, гр. София
БЪЛГАРИЯ***

Ключови думи: *инфраструктурни обекти, отдаване под наем, железопътен транспорт, гари.*

Резюме: *Настоящия доклад се прави в резултат на проведено изследване на тенденциите и при отдаване на инфраструктурните обекти под наем в железопътните гари.*

На базата на нормативната база регламентираща отдаването под наем, както и типовете инфраструктурни обекти е направено изследване на тенденциите за изменение на същите.

Анализирана е системата за отдаване под наем на инфраструктурните обекти. Направени са основни изводи и препоръки за подобряване на приходите от наемоотдаването.

ВЪВЕДЕНИЕ

Железопътните гари са основните притегателни центрове в които пътниците очакват да бъдат обслужени. Отдаването под наем на инфраструктурни обекти в гарите е дейност, която би могла да доведе сериозни приходи. Въпреки че напоследък има известен спад в търсенето, това все още това си остава значим фактор на който националната железопътна компания трябва да търси нови методи и средства за възстановяване и развитие на този вид бизнес.

Намиращите се там търговски обекти е регламентирано в Закон за държавната собственост; Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост; Закон за железопътния транспорт; ПРАВИЛАТА за отдаване под наем на движими вещи и недвижими имоти, предоставени за управление на ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура; Методика за определяне на начална тръжна месечна наемна цена и Правилник за устройството и дейността на държавно предприятие „Национална компания „Железопътна инфраструктура” [1, 2].

Приходите от наеми на инфраструктурни обекти в гарите зависят от общото състояние на товарния и пътническия железопътен транспорт, т.е. състоянието на инфраструктурните обекти и подвижния състав.

В настоящия доклад се представят резултати от анализ на системата за отдаване по наем на инфраструктурни обекти в железопътните гари. Изследвани са още и

методиката за отдаване под наем, като и са определени някои финансови параметри на отдадените площи. Формулирани са още и основни насоки за повишаване на приходите от наем на инфраструктурните обекти в гарите. Изследвани са още и възможностите за усъвършенстване на методиката за отдаване под наем на същите обекти.

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ТЪРГОВСКИТЕ ОБЕКТИ И ПЛОЩИ В ГАРИТЕ И МЕТОДИКА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СЪЩИТЕ

Инфраструктурните обектите, които националната компания отдава под наем в железопътните гари, са открити, закрити площи и жилища над приемните здания/гари/ [3, 4]. Жилищата под наем над приемните здания са държавна собственост и не могат да се продават.

Видове открити площи отдавани под наем:

- приемно здание /гара/;
- открити площи на пероните, които обикновено са за търговска дейност /площи за банкомати; площи за автомати за топли и студени напитки и закуски; кафе автомати; площи за такси колонки/;
- площи за преместваеми търговски обекти /павилиони/;
- площи на перони за временно ползване за складиране на материали;
- кранове и др.

Закритите площи, които се отдават под наем включват:

- санитарни възли;
- площи за офиси;
- пощенски станции в приемните здания;
- помещения, които са собственост на поделението НКЖИ и се отдават за търговска дейност /сладкарници, книжарници, ресторанти, квартирно бюро, интернет зали, магазини за цветя/;
- магазини - това е помещение, склад при митница, гара и др. за приемане, разтоварване и изпращане на стоки и пратки;
- площи за реклама;
- площи за офиси на лицензираните превозвачи;
- дезинфекционни станции и др.

Всеки инфраструктурен обект се характеризира с: площ и граници; обем; размери; инвентарен номер; акт за собственост; вътрешна планировка; целево предназначение; ликвидност; стойност; цена.

Алгоритъм на методиката за отдаване под наем на инфраструктурните обекти

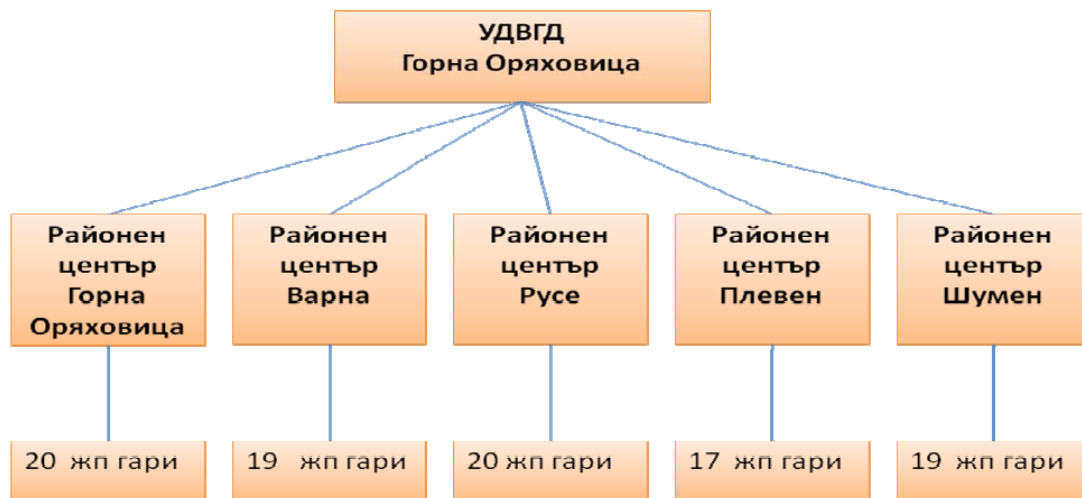
- 1. Заявление от юридическо или физическо лице;*
- 2. Анализ на правното състояние на обекта;*
- 3. Предложение за отдаване под наем от директора на УДВГД в чийто баланс е заведен обекта;*
- 4. Внасяне на предложението в Управителния съвет;*
- 5. Заповед за откриване на търга и одобрена тръжна документация от Генералния директор и одобрена от Министъра на транспорта, информационните технологии и съобщенията;*
- 6. Публикуване на обява за провеждане на търга;*
- 7. Протокол за проведен търг;*

8. Заповед за спечелил търга от Генералния директор;
9. Сключване на договор за наем;
10. Приемо-предавателен протокол.

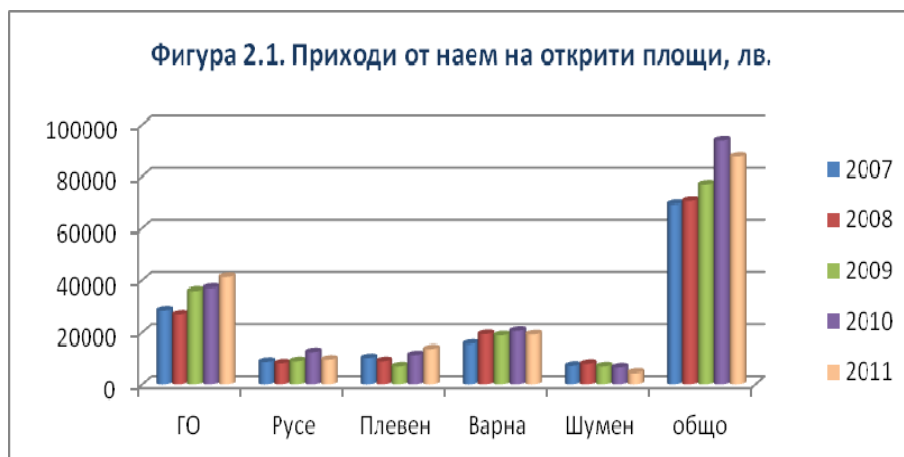
ПРОВЕЖДАНЕ НА РЕГИОНАЛНО ИЗСЛЕДВАНЕ, РАЧЕТИ И ПРОГНОЗИ ЗА ИЗВЪРШВАНИТЕ ДЕЙНОСТИ ПО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЕКТИ В ГАРИТЕ

По изследването бяха избрани методика и събрани данни за регионален обект - УДВГД Горна Оряховица на който структурата е показана на фиг. 1.

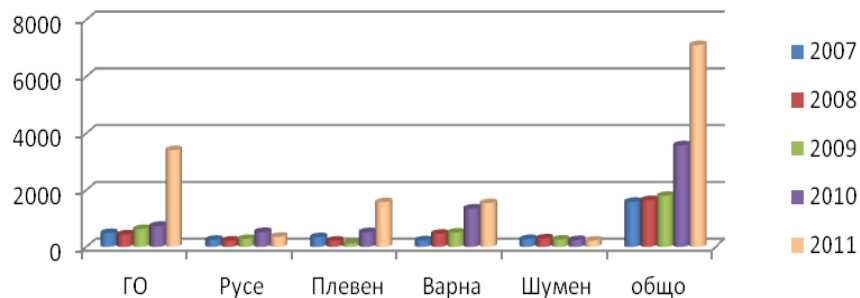
Фиг. 1. Структура на УДВГД – Горна Оряховица.



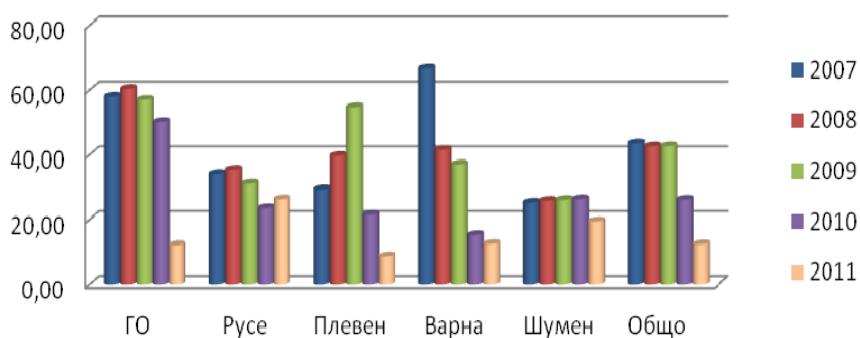
Резултатите от изследването обхваща 5 годишен период и е показано съответно на фигури 2.1, 2.2 и 2.3 за обектите намиращи се на открити площи, както и съответно фигури 3.1, 3.2 и 3.3 за обектите намиращи се в закрити площи.



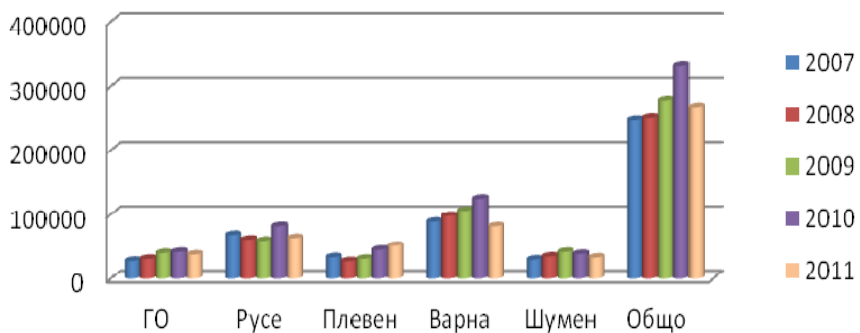
Фигура 2.2. Отдадена квадратура под наем за открити площи, м²



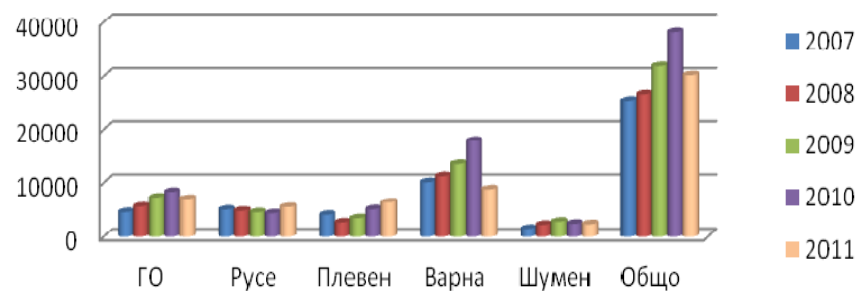
Фигура 2.3. Средна наемна цена на открити площи

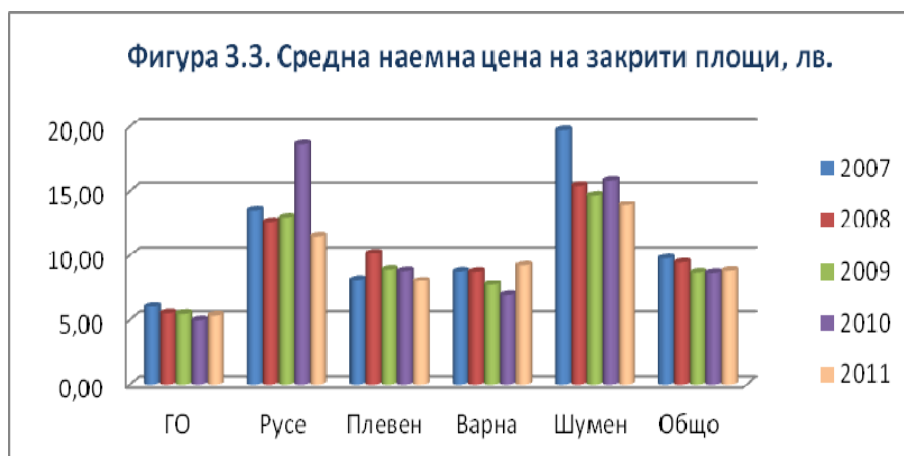


Фигура 3.1. Приходи от наеми на закрити площи, лв.



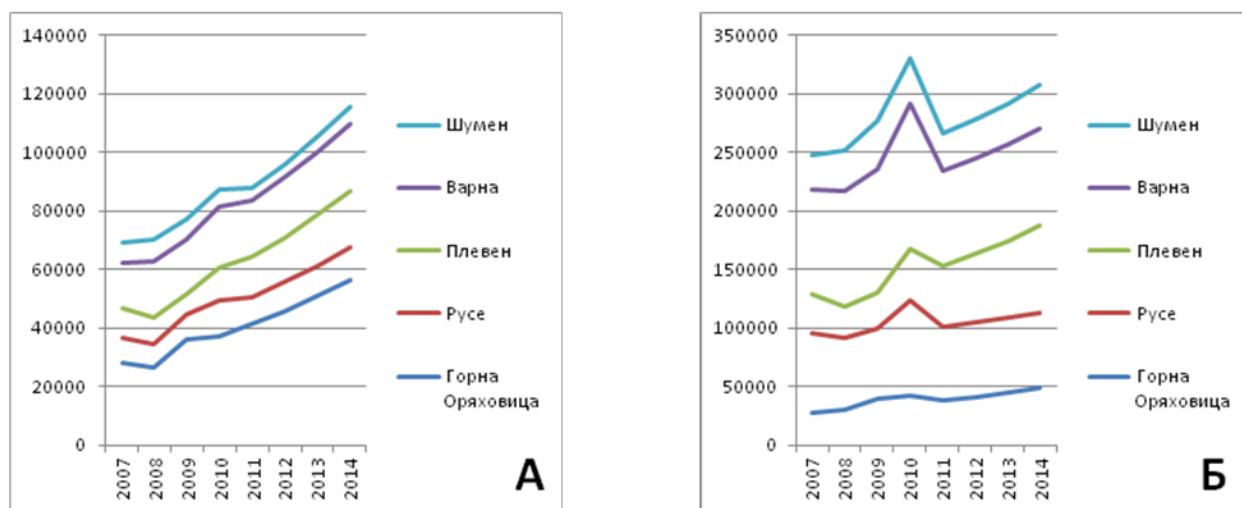
Фигура 3.2. Отдадена квадратура под наем на закрити площи, м².





На базата на метода „Анализ на тенденциите” бе направена и прогноза до 2014 г. за изменението на приходите от наеми на открити и закрити площи за разглеждания обект, което е представена на фигура 4.

Фигура 4 Графично представяне на приходите от наеми от А-открити и Б-закрити площи за периода 2007 – 2014г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата публикация представя резултатите от изследване на системата за отдаване под наем на инфраструктурни обекти в гарите. Систематизирана е самата методика за отдаване под наем. Направени са още и регионални изследвания по въпроса за обемите на приходите и отдадени площи за период от 5 години, като е направена и 3-годишна прогноза на същите.

Анализирайки обаче процесите и получените резултати може да се отбележи, че съществуват възможности за усъвършенстване на процедурата по отдаване на инфраструктурни обекти в гарите, както и за повишаване на приходите от същите. Това може да се постигне чрез комплексно организационно, технологично, законово, както икономическо усъвършенстване на системата за отдаване под наем на обектите в гарите.

Препоръчва се още да се внедри и информационна система от типа Enterprise Resource Planning - ERP, обхващаща всички аспекти на управлението на бизнеса, което

ще създаде предпоставки за взимане на бързи и точни управленски решения, като се ползва информацията в реално време. Това би довело още до повишаване ефективността на националната компания, в стремежа за оптимално използване на ресурсите, повишаване на приходите и конкурентноспособността.

ЛИТЕРАТУРА:

[1] Закони за: -държавната собственост; -железопътния транспорт; -задълженията и договорите; -устройството на територията и др. <http://lex.bg/laws/>

[2] Методика за определяне на начална тръжна месечна наемна цена, правила за отдаване под наем на движими вещи и недвижими имоти и др. нормативни документи на НК „ЖИ”

[3] <http://www.mtitc.government.bg/>

[4] <http://www.rail-infra.bg/>

STUDY OF TRENDS AND ANALYSIS SYSTEM FOR RENT OF INFRASTRUCTURE OBJECTS IN RAILWAY STATIONS

Dimitar Dimitrov, Irena Hristova

ddimitrov@vtu.bg, irenavh@mail.bg

*Todor Kableshkov University of Transport,
158 Geo Milev Str., Sofia,
BULGARIA*

Key words: *infrastructure objects, rental, railway transport, stations*

Abstract: *This report gives the result of a survey of trends and leasing of infrastructure facilities for rent in train stations.*

On the basis of the legal framework regulating the hiring and the types of infrastructure research has been done to change the trend of the same.

The system for rental of infrastructure objects has been analyzed. There have been major conclusions and recommendations for improving the revenue of renting.