

# МЕТОДИКА

## ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

(приета с Решение на Общински съвет - Лясковец № 150 от 29.07.2004 г., изменена с Решение № 172 от 30.09.2004 г., допълнена с Решение № 365 от 24.09.2009 г. )

**I. НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕЖИЛИЩНИ ПОМЕЩЕНИЯ** - определят се на 1 кв.м реално наета площ (помещенията измерени от вътрешната страна на стените). Наемната цена е различна в зависимост от предназначението, за което е отдаден имота.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА	МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА	НАЕТА ПЛОЩ КВ. М
1. Заведения за хранене и развлечения (дискотека; кафе-аператив; кафе-бар; снек-бар; кафе-клуб; кафе-сладкарница; кафетерия; пивница; механа; ресторант; баничарница)	2.32	1
2. Търговски обекти: (магазини за хранителни стоки; промишлени стоки; плодове и зеленчуци; складове; лавки; бюфети; аптеки; бензиностанции)	1.93	1
2.1. Изкупвателни пунктове	1.60	1
3. Офиси	1.93	1
4. Производствени нужди и услуги: (ателиета; работилници; цехове)	1.20	1
5. Здравни и социални услуги		
5.1. Лекарски и стоматологични кабинети, частни клиники	2.10	1
5.2. Помещения за социални услуги	0.60	1
6. Помещения за клубна дейност на политически партии	0.20	1
7. Помещения за административни нужди на политически партии и синдикални организации	0.30	1
8. Клубни помещения за социална и обществено-полезна дейност	0.30	1
9. Други неупоменати	1.20	1

(изм. с Решение № 172 от 30.09.2004г.) Когато наетата площ с предназначение по т. 5.2. (помещения за социални услуги) е над 200 кв.м, разликата за всеки кв.м над тази норма се заплаща в размер 50% от установената наемна цена.

**II. НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩНИ ПОМЕЩЕНИЯ** - определят се за 1 кв.м полезна площ, съобразно конструкцията на сградата, преобладаващото изложение и благоустройствено съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

Полезна площ представлява сумарната площ на всички помещения в жилището, измерена по вътрешните очертания на стените и цялата площ на балкони, веранди и тераси.

<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА</b>	<b>МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА</b>	<b>НАЕТА ПЛОЩ КВ. М</b>
1. Жилища за настаняване на граждани (картотекирани), чиято жилищна нужда се установява при условия и ред определени в Правилника за прилагане на Закона за общинска собственост	0.30 лв.	1

**III. НАЕМНИ ЦЕНИ НА ПРАЗНО ДВОРНО МЯСТО** - определят се за 1 кв.м ползвана площ от наемателите на общински жилища. При липса на желание за обработване на дворното място от наемателите, същото се предоставя за ползване на заинтересовани граждани.

<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА</b>	<b>МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА</b>	<b>НАЕТА ПЛОЩ КВ. М</b>
1. Дворно място	0.02	1

**IV. НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЯЗОВИРИ** - определят се за 1 дка ползвана площ от язовира.

<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА</b>	<b>МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА</b>	<b>НАЕТА ПЛОЩ ДКА</b>
1. Язовир	2.20	1

**V. НАЕМНИ ЦЕНИ НА ТЕРЕНИ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ПАВИЛИОНИ** - определят се за 1 кв.м ползвана площ.

<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА</b>	<b>МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА</b>	<b>НАЕТА ПЛОЩ КВ. М</b>
1. Терен за поставяне на павилион	1.20	1

**VI. НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОПФ (ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ) - определят се за 1 дка ползвана площ за една стопанска година (01.10.- 30.09.)**

<b>ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА</b>	<b>ГОДИШНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА</b> (изм. с Решение № 172 от 30.09.2004 г., доп. с Решение № 365 от 24.09.2009 г.)	<b>НАЕТА ПЛОЩ ДКА</b>
1. ОПФ за отдаване под наем или аренда чрез търг или конкурс, отдаване под наем до 5 дка без търг или конкурс, съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.		
1.1. Ниви II категория	7.00	1
1.2 Ниви III категория	6.50	1
1.3. Ниви IV категория	5.50	1
1.4. Ниви V категория	5.00	1
1.5. Ниви VI категория	4.50	1
1.6. Трайни насаждения II категория	8.00	1
1.7. Трайни насаждения III категория	7.50	1
1.8. Трайни насаждения IV категория	6.70	1
1.9. Трайни насаждения V категория	6.00	1
1.10. Трайни насаждения VI категория	5.70	1
1.11. Ливади и други селско-стоп. територии II категория	5.00	1
1.12. Ливади и други селско-стоп. територии III категория	4.00	1
1.13. Ливади и други селско-стоп. територии IV категория	3.00	1
2. ОПФ предоставен за оземляване на безимотни и малоимотни граждани, чрез отдаване под наем за срок от 5 години, съгласно Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани.		
2.1. Ниви II категория	6.00	1
2.2. Ниви III категория	5.00	1
2.3. Други селско-стопански територии	3.00	1

**VII. КОРЕКЦИОННИ КОЕФИЦИЕНТИ.** Наемната цена на нежилищни помещения и жилища се коригира (намалява или увеличава) до размери посочени в конкретните показатели, както следва:

**1. Корекционни коефициенти за нежилищни помещения**

**1.1.** Корекционен коефициент в зависимост от категорията на населеното място /Кнм/ :

Съгласно Заповед № РД 02-14-256/31.05.2004 година на Министъра на регионалното развитие и благоустройството населените места в Община Лясковец са категоризирани, както следва:

- гр. Лясковец - 3 категория;
- с. Джулюница - 5 категория;
- с. Добри дял - 5 категория;
- с. Козаревец - 5 категория;
- с. Драгижево - 6 категория;
- с. Мерданя - 7 категория.

гр. Лясковец	Кнм = 1.00
с.Джулюница, с.Козаревец, с.Добри дял	Кнм = 0.95
с.Драгижево	Кнм = 0.90
с. Мерданя	Кнм = 0.85

**1.2.** Корекционен коефициент в зависимост от зоната в която се намира обекта /Кз/:

гр. Лясковец - I строителна зона	Кз = 1.20
гр.Лясковец - II строит. зона и промишл. зона	Кз = 1.10
с.Джулюница, с.Добри дял, с.Козаревец	Кз = 1.00
с.Драгижево	Кз = 0.90
с. Мерданя	Кз = 0.80

**1.3.** Корекционен коефициент в зависимост от местоположението на обекта /Км/:

на търговска улица и наличие на автобусна спирка в близост до обекта	Км = 1.60
на търговска улица	Км = 1.40
друга територия	Км = 1.00

**1.4.** Корекционен коефициент в зависимост от конструкцията на сградата /Кк/:

Масивна	Кк = 1.00
Полумасивна	Кк = 0.90
Паянтова	Кк = 0.80

**1.5.** Корекционен коефициент, в зависимост от степента на изграденост на инженерната инфраструктура /Ки/:

Водопровод	Ки1 = 0.3
Канализация	Ки2 = 0.2
Санитарен възел	Ки3 = 0.1
Електрификация	Ки4 = 0.2
Телефонизация	Ки5 = 0.2
Трайна улична настилка	Ки6 = 0.2

$$Ки = Ки1 + Ки2 + Ки3 + Ки4 + Ки5 + Ки6 = 1.2$$

**1.6.** Корекционен коефициент за обзавеждане Ко = 1.3.

**1.7.** За помощни помещения към основните, наемната цена се определя като базисната цена на помощното помещение се коригира с коефициент К = 0.7 и се прибавя към цената на основното помещение, след което получената стойност се коригира със съответните коефициенти.

**1.8.** (изм. с Решение № 172 от 30.09.2004 г.) Корекционен коефициент за селата на територията на община Лясковец - 0.8.

## **2. Корекционни коефициенти за жилища**

Основната наемна цена на жилищата се коригира (намалява или увеличава) до размери посочени за конкретните показатели както следва:

**2.1.** Местонахождение на жилищата според категорията на населеното място:

гр.Лясковец	+ 10%
с.Джулюница, с.Добри дял, с.Козаревец, с.Драгижево, с.Мерданя	- 5%

**2.2.** Конструкция на сградите:

Жилище в паянтови и полумасивни къщи	- 25%
Жилище в масивни къщи	+ 5%
Апартамент в жил. блок с монолитна стоманобетонова конструкция, пакетоповдигани плочи, едро панелно жилищно строителство	+ 10%

**2.3.** Разположение на жилищата във височина:

II - ри етаж при двуетажна жил.сграда	+ 8%
II до VI етаж	+ 7%
Последен етаж при жил.сгради на три и по вече етажа	- 4%
за жилище с височина на пода под 0.3 м спрямо средното ниво на терена - за всеки пълни 10 см	- 1 %

#### 2.4. Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните помещения):

юг, югоизток	+ 2%
запад, североизток	- 3%
север, северозапад	- 4%

#### 2.5. Благоустройствено съоръжаване:

Жилище в сграда над пет етажа без асансьор	- 5%
Жилище без складово помещение	- 5%
Жилище без водопровод и канализация	- 7%
Жилище без ел.захранване	- 10%
Жилище в съседство с източници на шум, топлина и други /трафопостове, помп.агрегати, абонатни станции/	-7%

2.6. Когато наетата жилищна площ от едно семейство или домакинство е над определените норми по чл. 17 от Правилника за прилагане на Закона за общинска собственост, разликата за всеки кв. м над тази норма се заплаща в двоен размер за всеки кв. м ползвана площ.

Жилищна площ е сборът от площите на помещенията с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерена по контура на съответните конструктивни елементи - стени и колони.

**Петър Славчев**

*Председател на Общински съвет-Лясковец*