

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 № 244 от 27.01.2005 г., допълнена с Решение № 365 от 24.09.2009 г., изменена и допълнена с Решение № 625 от 28.04.2011 г., изменена и допълнена с Решение № 396 от 20.12.2013 г., изменена и допълнена с Решение № 84 от 31.03.2016 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 30.09.2004 г.) 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.

1. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени на общинско имущество да се извършва с инфлационния индекс за предходната година.

2. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) При забава на месечната наемна вноска от наемателя, същият да дължи лихва за закъснение в размер на основния лихвен % на БНБ плюс 10 пункта.

3. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени се отнася за нежилищни имоти, язовири и терени отдадени под наем.

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.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА	МЕСЕЧНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА	НАЕТА ПЛОЩ КВ.М
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	1

(съгласно Решение № 552/29.03.2007 г.) 1. Да се актуализират годишно наемните цени на жилищните помещения – общинска собственост с инфлационния индекс за предходната година, считано от 01.01.2007 г.

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.

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

1. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени на общинско имущество да се извършва с инфлационния индекс за предходната година.

2. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) При забава на месечната наемна вноска от наемателя, същият да дължи лихва за закъснение в размер на основния лихвен % на БНБ плюс 10 пункта.

3. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени се отнася за нежилищни имоти, язовири и терени отдадени под наем.

- (доп. с Решение № 625/28.04.2011 г.) Актуализация на наемната цена при отдаване под наем на празно дворно място в т. III от Методиката за определяне наемни цени на общинско имущество, да се извършва с инфлационния индекс за предходната година, обявен от Националния статистически институт (НСИ).

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

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

1. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени на общинско имущество да се извършва с инфлационния индекс за предходната година.

2. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) При забава на месечната наемна вноска от наемателя, същият да дължи лихва за закъснение в размер на основния лихвен % на БНБ плюс 10 пункта.

3. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени се отнася за нежилищни имоти, язовири и терени отдадени под наем.

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

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

1. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени на общинско имущество да се извършва с инфлационния индекс за предходната година.

2. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) При забава на месечната наемна вноска от наемателя, същият да дължи лихва за закъснение в размер на основния лихвен % на БНБ плюс 10 пункта.

3. (доп. с Решение № 244/27.01.2005 г.) Актуализацията на наемните цени се отнася за нежилищни имоти, язовири и терени отдадени под наем.

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

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	ГОДИШНА БАЗИСНА НАЕМНА ЦЕНА, ЛЕВА/ДКА (изм. с Решение № 172/30.09.2004 г., доп. с Решение № 365/24.09.2009 г., изм. и доп. с Решение № 625/28.04.2011 г., изм. и доп. с Решение № 396/20.12.2013 г., изм. и доп. с Решение № 48/31.03.2016 г., в сила от 01.04.2016 г.)
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 управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество	
1.1. Ниви I категория	21.00 лева/дка
1.2. Ниви II категория	20.00 лева/дка
1.3. Ниви III категория	17.00 лева/дка
1.4. Ниви IV категория	17.00 лева/дка
1.5. Ниви V категория	17.00 лева/дка
1.6. Ниви VI категория	14.00 лева/дка
1.7. Ниви VII категория	11.00 лева/дка
1.8. Ниви VIII категория	8.00 лева/дка
1.9. Ниви IX категория	6.00 лева/дка
1.10. Ниви X категория	3.00 лева/дка
1.11. Трайни насаждения I категория	21.00 лева/дка
1.12. Трайни насаждения II категория	16.00 лева/дка
1.13. Трайни насаждения III категория	15.00 лева/дка
1.14. Трайни насаждения IV категория	14.00 лева/дка
1.15. Трайни насаждения V категория	12.00 лева/дка
1.16. Трайни насаждения VI категория	12.00 лева/дка
1.17. Трайни насаждения VII категория	11.00 лева/дка
1.18. Трайни насаждения VIII категория	10.00 лева/дка
1.19. Трайни насаждения IX категория	9.00 лева/дка
1.20. Трайни насаждения X категория	8.00 лева/дка
1.21. Ливади, храсти и други селскостопански територии I	10.00 лева/дка
1.22. Ливади, храсти и други селскостопански територии II	9.00 лева/дка
1.23. Ливади, храсти и други селскостопански територии III	8.00 лева/дка
1.24. Ливади, храсти и други селскостопански територии IV	7.00 лева/дка
1.25. Ливади, храсти и други селскостопански територии V	7.00 лева/дка
1.26. Ливади, храсти и други селскостопански територии VI	6.00 лева/дка
1.27. Ливади, храсти и други селскостопански територии VII	5.00 лева/дка
1.28. Ливади, храсти и други селскостопански територии VIII	4.00 лева/дка

1.29. Ливади, храсти и други селскостопански територии IX	3.00 лева/дка
1.30. Ливади, храсти и други селскостопански територии X	2.00 лева/дка
1.31. Друга селищна територия	20.00 лева/дка
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 I категория	15.00 лева/дка
2.2. Ниви II категория	11.00 лева/дка
2.3. Ниви III категория	9.00 лева/дка
2.4. Ниви IV категория	9.00 лева/дка
2.5. Ниви V категория	9.00 лева/дка
2.6. Ниви VI категория	9.00 лева/дка
2.7. Ниви VII категория	8.00 лева/дка
2.8. Ниви VIII категория	7.00 лева/дка
2.9. Ниви IX категория	6.00 лева/дка
2.10. Ниви X категория	5.00 лева/дка
2.11. Трайни насаждения I категория	15.00 лева/дка
2.12. Трайни насаждения II категория	15.00 лева/дка
2.13. Трайни насаждения III категория	15.00 лева/дка
2.14. Трайни насаждения IV категория	15.00 лева/дка
2.15. Трайни насаждения V категория	15.00 лева/дка
2.16. Трайни насаждения VI категория	15.00 лева/дка
2.17. Трайни насаждения VII категория	15.00 лева/дка
2.18. Трайни насаждения VIII категория	15.00 лева/дка
2.19. Трайни насаждения IX категория	15.00 лева/дка
2.20. Трайни насаждения X категория	15.00 лева/дка
2.21. Ливади и други селскостопански територии I категория	8.00 лева/дка
2.22. Ливади и други селскостопански територии II категория	8.00 лева/дка
2.23. Ливади и други селскостопански територии III категория	8.00 лева/дка
2.24. Ливади и други селскостопански територии IV категория	8.00 лева/дка
2.25. Ливади и други селскостопански територии V категория	8.00 лева/дка
2.26. Ливади и други селскостопански територии VI категория	8.00 лева/дка
2.27. Ливади и други селскостопански територии VII категория	8.00 лева/дка
2.28. Ливади и други селскостопански територии VIII категории	8.00 лева/дка
2.29. Ливади и други селскостопански територии IX категория	8.00 лева/дка
2.30. Ливади и други селскостопански територии X категория	8.00 лева/дка

- Актуализацията на наемната цена на земеделските земи да се извършва с инфлационния индекс на потребителските цени (средногодишен ИПЦ предходна година), публикуван от Националния статистически институт.

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 $K = 0.7$ 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.

Даниела Арабаджиева

Председател на Общински съвет - Лясковец

www.lyaskovets.net