

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., изменена и допълнена с Решение № 625 от 28.04.2011 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.

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 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.

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

- (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

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

**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.)
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	15.00
1.2. Ниви II категория	14.00
1.3. Ниви III категория	12.00
1.4. Ниви IV категория	12.00
1.5. Ниви V категория	12.00
1.6. Ниви VI категория	10.00
1.7. Ниви VII категория	8.00
1.8. Ниви VIII категория	6.00
1.9. Ниви IX категория	4.00
1.10. Ниви X категория	2.00
1.11. Трайни насаждения I категория	10.00
1.12. Трайни насаждения II категория	8.00
1.13. Трайни насаждения III категория	7.50
1.14. Трайни насаждения IV категория	6.70
1.15. Трайни насаждения V категория	6.00
1.16. Трайни насаждения VI категория	5.70 а
1.17. Трайни насаждения VII категория	5.50
1.18. Трайни насаждения VIII категория	5.00
1.19. Трайни насаждения IX категория	4.50
1.20. Трайни насаждения X категория	4.00
1.21. Ливади и други селскостопански територии I категория	6.00
1.22. Ливади и други селскостопански територии II категория	5.50
1.23. Ливади и други селскостопански територии III категория	5.00
1.24. Ливади и други селскостопански територии IV категория	4.50
1.25. Ливади и други селскостопански територии V категория	4.00
1.26. Ливади и други селскостопански територии VI категория	3.50
1.27. Ливади и други селскостопански територии VII категория	3.00
1.28. Ливади и други селскостопански територии VIII категория	2.50
1.29. Ливади и други селскостопански територии IX категория	2.00
1.30. Ливади и други селскостопански територии X категория	1.50
1.31. Друга селищна територия	12.00

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	8.00
2.2. Ниви II категория	6.00
2.3. Ниви III категория	5.00
2.4. Ниви IV категория	5.00
2.5. Ниви V категория	5.00
2.6. Ниви VI категория	5.00
2.7. Ниви VII категория	4.50
2.8. Ниви VIII категория	4.00
2.9. Ниви IX категория	3.50
2.10. Ниви X категория	3.00
2.11. Трайни насаждения I категория	6.00
2.12. Трайни насаждения II категория	6.00
2.13. Трайни насаждения III категория	6.00
2.14. Трайни насаждения IV категория	6.00
2.15. Трайни насаждения V категория	6.00
2.16. Трайни насаждения VI категория	6.00
2.17. Трайни насаждения VII категория	6.00
2.18. Трайни насаждения VIII категория	6.00
2.19. Трайни насаждения IX категория	6.00
2.20. Трайни насаждения X категория	6.00
2.21. Ливади и други селскостопански територии I категория	3.00
2.22. Ливади и други селскостопански територии II категория	3.00
2.23. Ливади и други селскостопански територии III категория	3.00
2.24. Ливади и други селскостопански територии IV категория	3.00
2.25. Ливади и други селскостопански територии V категория	3.00
2.26. Ливади и други селскостопански територии VI категория	3.00
2.27. Ливади и други селскостопански територии VII категория	3.00
2.28. Ливади и други селскостопански територии VIII категория	3.00
2.29. Ливади и други селскостопански територии IX категория	3.00
2.30. Ливади и други селскостопански територии X категория	3.00

- Актуализацията на наемната цена на земеделските земи да се извършва с инфлационния индекс за предходната година, обявен от Националния статистически институт (НСИ).

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	К _{НМ} = 1.00
с.Джулюница, с.Козаревец, с.Добри дял	К _{НМ} = 0.95
с.Драгижево	К _{НМ} = 0.90
с. Мерданя	К _{НМ} = 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 $K_o = 1.3$.

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.

Петър Славчев

Председател на Общински съвет-Лясковец