

ОБЩИНА ГУРКОВО – ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА



НАРЕДБА

**за наемни цени на недвижимите имоти –
общинска собственост в
Община Гурково**

Актуализирана Април 2018 г.

НАРЕДБА ЗА НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ГУРКОВО

І. Раздел ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 (1) По реда на тази наредба се определят:

Цените за отдаване под наем на общински жилища.

Наемни цени при отдаване под наем на общински имоти и вещи.

Наемни цени при отдаване под наем или аренда на земеделска земя.

Чл.2 (1) Наемните цени на общинските недвижими имоти са пазарни и преференциални.

(2) Пазарните цени се определят въз основа на оценка, изготвена от лицензиран оценител. Оценката няма задължителен характер за Общинска администрация и Общински съвет, тъй като е база за определяне на началната цена за търга или конкурса, като най-ниска цена.

(3) Преференциалните наемни цени се определят въз основа на базови наемни цени, за различните видове имоти, посочени в наредбата (Приложение 1, 2 и 3), в изпълнение на нормативен акт или на решение на Общински съвет.

Чл. 3. (1) При нарушаване на условията на ползване на отдадения под наем общински имот в регулация, се събира обезщетение, равно на трикратния размер на месечния наем за цялата ползвана площ, в следните случаи:

1. са констатирани разширения на обекта извън указаната в договора площ чрез незаконно завземане на общински имот;

2. при промяна на вида на извършваната в обекта дейност без същата да е съгласувана със съответните административни органи на Община Гурково.

(2) В случаите, когато общинските имоти се ползват без правно и договорно основание, или при отпаднало такова, се събира обезщетение в размер на една месечна наемна цена, за всеки месец неправомерно ползване.

Чл. 4. (1) При нарушаване на условията за ползване на отдадените под наем земеделски земи от Общинския поземлен фонд, се събира обезщетение, равно на трикратния размер на месечния наем за цялата ползвана площ, в следните случаи:

1. са констатирани разширения извън указаната в договора площ, чрез незаконно завземане на общински имот;

2. при промяна на вида на извършваната в имота дейност, без същата да е съгласувана със съответните административни органи на Община Гурково

(2) В случаите, когато общинските имоти се ползват без правно основание или договорно основание, или при отпаднало такова, се събира обезщетение в размер на месечна наемна цена, за всеки месец неправомерно ползване.

Чл. 5. Правилата на настоящата наредба се прилагат, доколкото в закон или подзаконов нормативен акт не е предвидено друго.

Чл. 6. (1) Наемните цени по сключените договори се актуализират ежегодно с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от Националния статистически институт, с изключение на наемните цени за имоти, определени по реда на Закона за политическите партии.

(2) Актуализацията на цената се извършва с допълнително споразумение /анекс/ към договора за наем.

(3) При отрицателен инфлационен индекс, наемната цена не се актуализира.

II. Раздел НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.7 Цените по този раздел са база за определяне на наемните цени на общинските жилища.

Чл.8 Наемната цена на общинските жилища се определя на един квадратен метър полезна площ, съобразно категорията на населеното място, в което се намира имота, конструкцията на сградата, разположение на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване.

Чл. 9. Основната наемна цена на 1 квадратен метър полезна площ е 1.00 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. местонахождение на жилището според категорията на населеното място;
2. конструкция на сградата –М2;
3. разположение на жилището във височина – етаж;
4. изложение – преобладаващо изложение на жилищните помещения;

Чл. 10. Фактическата цена се определя чрез коригиране на основната наемна цена до размери, посочени за конкретните показатели съгласно Приложение № 1.

Чл. 11. Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормата за жилищно задоволяване, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по фактическата наемна цена за квадратен метър полезна площ.

Чл. 12. При ползване на нежилищни помещения за жилищни нужди се прилагат цените за жилища.

Чл. 13. Свободни общински жилища, в които няма настанени нуждаещи се граждани по чл.43 и чл.45а от Закона за общинската собственост се отдават под наем на пазарни цени, определени от лицензиран оценител и от Общински съвет.

Чл. 14. Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище заплащат обезщетение за ползване на жилището при наем в размер от 1.00 лв./ кв.м. полезна площ на месец.

Чл. 15. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл. 16. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл. 17. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

III. Раздел НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.18. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл.18а./нов/ (1) Общински нежилищни имоти, предназначени за административни, търговски, производствени и стопански нужди, ателиета, кабинети за творческа дейност и гаражи се отдават под наем след организиране на публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Обявяването, провеждането и приключването на публичния търг или публично оповестеният конкурс се провеждат при условия и ред, определени в Глава шеста от НРПУРИВОС.

Чл.18б./нов/ (1) Спортни обекти и съоръжения, както и обособени части за обслужващи и спомагателни дейности, се отдават под наем на спортни организации по чл. 10, ал. 2 от Закона за физическото възпитание и спорта, без търг или конкурс, при наемни цени, определени по Приложение 2.

(2) Отдаването под наем на обособени части от спортни обекти и съоръжения, както и обособени части за обслужващи и спомагателни дейности, на физически и юридически лица, извън случаите, определени в ал. 1, се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, при начални тръжни цени, не по-ниски от определените в Приложение 2.

Чл.18в. /нов/ Наемната цена на имоти, предназначени за здравни, образователни и културни дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, се определя съгласно Приложение 2.

Чл.19. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл.20. /изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

(1)/нова/ Минималната месечна наемна цена на квадратен метър нежилищна площ се определя съгласно Приложение № 2 и е в зависимост от предназначението на имота и населеното място, в което се намира.

(2))/нова/ За имоти с повече от едно предназначение минималната месечна наемна цена на квадратен метър се определя от по-високата такава за съответното предназначение.

(3) /нова/ За обекти по т. 1 от Приложение № 2 /Търговски дейности, магазини/, които са единствени в съответното населено място и изпълняват важни социални функции по снабдяване на населението с хранителни продукти от първа необходимост, месечната наемна цена на квадратен метър е в размер на 50% от посочената.

Чл.20а)/нов/ / Наемната цена на помещения, предназначени за извършване на извънболнична помощ, осъществявана от лекари и лекари по дентална медицина, се отдават под наем на лицата, извършващи такава дейност, без търг или конкурс, при наемни цени, определени по Приложение 2.

Чл.20б. /нов/ (1) Предоставяне под наем за земеделско ползване на незастроени имоти – частна общинска собственост, включени в строителните граници на населените места, се извършва без търг или конкурс, за срок от 3 години, по цени, определени в Приложение 2.

(2) При наличие на повече от един кандидат за даден имот - се провежда търг или конкурс.

Чл.20в. /нов/ (1) Отдаване под наем на имоти или части от тях – общинска собственост, за разполагане на преместваеми съоръжения за търговия – кафе автомати, павилиони, каравани и др., се извършва по реда и при условията на чл. 56 от ЗУТ и Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги,

(2) Предоставяне под наем на общински имоти за разполагане на преместваеми съоръжения за обслужващи дейности – спирки за обслужване на транспорта, телефонни кабинни, кабинни за охрана на паркинги и др., се извършва без търг или конкурс, по цените в Приложение 2”.

Чл.21. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл.22. /отм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

IV. Раздел

НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

/изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Чл. 23 (1) Наемната цена на земи по чл. 24а, ал. 6 и ал. 7 от Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, предоставени без публичен търг или публично оповестен конкурс, се определя по Приложение №3 от настоящата наредба. /изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

(2) При поливни условия цените по Приложение № 3 се повишават с 20%.

Чл. 24. При отдаване под аренда или наем на земеделски земи за създаване на трайни насаждения, начална арендна или наемна цена се определя по реда на чл.22 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, но не може да бъде по-ниска от цените, определени в Приложение №3 от настоящата наредба.

/изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
/изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

§ 1. (1) **/нова/** „Търговска дейност на свободни общински площи и имоти” по смисъла на тази наредба е извършването на търговска дейност в магазини, на пазара, на тържища, на улици и тротоари.

(2) / **Предишна ал.1** изм. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/ „Полезна площ” по смисъла на тази наредба е разгърнатата площ на отдадените под наем имоти, без външни и вътрешни зидове, и включва вътрешната площ на стаи, коридори, прилежащи помещения, сервизни помещения и други.”

(3) / **Предишна ал.2/** „Преместваеми обекти“ по смисъла на тази наредба са леки съоръжения, предназначени за търговски и други обслужващи дейности – павилиони, кабинни, маси и др. елементи на градското обзавеждане, които могат да бъдат преместени и поставени, запазвайки физическата си цялост.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
/изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

§ 1. С влизане в сила на настоящата наредба Общински съвет гр. Гурково определя следните зони в населените места в Община Гурково:

1. Първа зона – кв.15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 45, 150, 151, 152, 153;

2. Втора зона – всички останали квартали на гр.Гурково и другите населени места в Общината.

§ 2. В 3-месечен срок от влизане в сила на настоящата наредба всички договори за наем, сключени от Община Гурково, се актуализират в съответствие с новоприетите текстове.

§ 3. Настоящата Наредба влиза в сила в 1 месечен срок, считано от датата на приемането ѝ от Общински съвет - Гурково.

Наредбата е приета с Решение № 557/30.04.2015 г. по Протокол № 49 на ОбС – Гурково; изм. и доп. с Реш. № 599/30.07.2015 г. по Протокол № 53; изм. и доп. с Реш. № 406/26.04.2018 г. по Протокол № 33.

ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ГУРКОВО

ПРЕДСЕДАТЕЛ:/п/

/ инж. Нейко Стоянов Нейков/

Приложение №1

жилище	ПЛОЩ, КВ.М.	наемна цена на кв.м чл.34 от ППЗДС	ПОКАЗАТЕЛИ Съгласно приложение към чл.34, ал.2 от ППЗДС										Фактич еска наемна цена на кв.м
			Местонах ождение на жилището според функционален тип		Констр укция на сградата		Разпол ожение на жилището във височина		Преоб ладава що изложе ние на жилищ ните помещ ения		Благоуст ройст вено съоръжав ане		
			Нам ал. %	У в е л и ч. %	Н м л. %	У в е л и ч. %	Н м л. %	У в е л и ч. %	Н м л. %	У в е л и ч. %	Н м л. %	Уве лич. %	
1. ул."Опълченска" №12, вх. А, ет.4, ап.10	40.75	1.00	15	-	-	-	-	7	-	4	-	-	0.96
2. бул. Княз Ал.Батенберг" №9, вх.А, ет.1, ап.3	27.00	1.00	15	-	-	-	-	-	-	2	-	-	0.87
3. бул.Княз Ал.Батенберг" №9А, вх.Б, ет.1, ап.18	27.00	1.00	15	-	-	-	-	-	-	2	-	-	0.87
4. бул.Княз Ал.Батенберг" №9, вх. А, ет.2, ап.7	27.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
5. бул.Княз Ал.Батенберг" №9, вх.Б, ет.2, ап.23	27.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
6. бул.Княз Ал.Батенберг" №9, вх.Б, ет.1, ап.18	40.00	1.00	15	-	-	-	-	-	-	2	-	-	0.87
7. бул. Княз Ал.Батенберг" №9А, вх.Б ет.2, ап.23	40.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
8. бул.Княз Ал.Батенберг" №9, вх.А, ет.3, ап.11	27.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
9. бул. Княз Ал.Батенберг" №9, вх.А, ет.2, ап.6	40.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
10. бул.Княз Ал.Батенберг" №9, вх.Б, ет.3, ап.27	27.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
11. бул. Княз Ал.Батенберг" №9А, вх.А, ет.4, ап.14	27.00	1.00	15	-	-	-	-	7	-	2	-	-	0.94
12. бул. Княз Ал.Батенберг" № 8	61.00	1.00	15	-	-	-	-	8	-	4	-	-	0.97

Приложение № 2 /изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

Предназначение на обекта	Месечна наемна цена на кв.м в левове		
	Гурково		селата
	I зона	II зона	
1. Търговски дейности, магазини	2.00	1.50	1.50
2. Заведение за хранене и развлечение	1.20	1.00	1.00
3. Помещения за услуги -	1.50	1.20	1.10
4 Здравни, образователни, културни и социални дейности	1.50	1.20	1.10
5. Аптеки	4.00		3.00
5.1. Лекарски кабинети и кабинети по дентална медицина	6.50		
6. Административни и застрахователни дейности - помещения за офиси, банки	3.50	2.50	2.00
7. Производствени помещения / дейности	1.00	0.90	0.90
8. Площи за спортна дейност	1.10 лв.		
9. Клубове на партии, общ. организации, движения и сдружения с идеална цел с административни дейности	1.20		1.00
10. Синдикални организации	1.20		1.10
11.Ателиета и кабинети за творческа дейност	1.20		1.00
12. Гаражи	1.60		
13.Помещения предназначени за селскостопанска дейност	1.00		
Поземлени имоти в регулация			
14. За търговски обекти (павилиони, каравани и др.)			
* площ до 5 м ²	3.00	2.50	2.00
* площ 5-10 м ²	2.50	1.80	1.50
* площ над 10 м ²	2.00	1.50	1.50
15. За обслужващи дейности (спирки, кабинети и др.)			
* площ до 5 м ²	2.50	1.80	1.50
* площ 5-10 м ²	2.00	1.50	1.50
16. За незастроени УПИ в регулация, отдадени за реализация на селскостопанско производство	50 лв./дка. годишна наемна цена		

Приложение № 3 /изм. и доп. с решение № 406/26.04.2018 г. на ОбС/

№	Предназначение	Размер на годишно арендно/наемно плащане в зависимост от категорията на земята (лв./дка.)							
		III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
1.	Отглеждане на едногодишни полски култури	25.00			22.00			21.00	
2.	Ниви	25.00			22.00			21.00	
3.	Ливади	15.00							
4.	Неизползваеми ниви; Изоставена орна земя; Друг вид земеделска земя	25.00							