

ОБЩИНА ГУРКОВО – ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА



НАРЕДБА

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

Актуализирана Юли 2015 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. (1) Наемната цена на гаражи се заплаща спрямо основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ посочена в Приложение №2, коригирана с показателите за функционален тип на населеното място, зоната в която попадат и благоустройственото им съоръжаване. / **изм. и доп. с Реш. № 599/30.07.2015 г./**

(2) Тази цена е и база за определяне на първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем.

Чл. 16. Наемна цена за паркоместа в подблоковото пространство на жилищни сгради се определя по чл.15, коригирана с коефициент 0,70.

Чл. 17. Наемната цена на прилежащите към жилището таванско помещение и/ или мазе се равнява на 30% от основната наемна цена на 1 квадратен метър полезна площ за жилище, умножено по площта таванското помещение и/или мазе, без значение дали наемателят ги ползва или не, ако е годно за ползване.

III. Раздел НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.18. Наемната цена на помещения, предназначени за здравни, образователни и хуманни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението или на юридически лица с нестопанска цел, определени за обществено полезна дейност се определя в троен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

Чл.19. Търговската дейност на свободни общински площи и имоти по смисъла на този раздел е извършването на търговска дейност в магазини, на пазари, тържища, улици и тротоари, дадени под наем по реда на този раздел.

Чл.20. Минималния месечен наем на квадратен метър се определя съобразно предназначението на обекта и населеното място по Приложение №2. За обекти с повече от едно предназначение се заплаща по-високата цена

Чл. 21– За обекти т. 1 от Приложение №2 /Търговски дейности, магазини/ , които са единствени в малките населени места и изпълняват важни социални функции по снабдяването на населението с хранителни продукти от първа необходимост, месечна наемна цена на квадратен метър е в размер на 50% от посочените в т.1 от Приложение №2 /Търговски дейности, магазини/.

Решенията за прилагането на тази разпоредба се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

Чл.20. Наемните цени на помещенията, използвани от лекарите и стоматолозите, заети в извънболничната помощ се определят по реда на чл.102, ал.4 от Закона за лечебните заведения.

Чл.21. Началните тръжни цени при отдаване под наем на язовири се определят от лицензиран оценител и от общински съвет.

Чл.22. Промяната на предназначението на обекта се допуска само с разрешение на наемодателя. С промяната на предназначението се актуализира и наема, който не може да бъде по – малък от предварително договорения.

НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Чл. 23 (1) Начална наемна цена на земи от Общинския поземлен фонд, предоставени чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, се определя по Приложение №3 от настоящата наредба.

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

Чл. 24 При отдаване под аренда/наем на земеделски земи за създаване на трайни насаждения, начална арендна/наемна цена се определя от лицензиран оценител и от Общински съвет. Началните тръжни цени не могат да бъдат по-ниски от определените в Приложение №3

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1.(1) ”Полезна площ” на жилището по смисъла на Наредбата е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета на оградящите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

(2) Наемната площ на не жилищните обекти е разгъната застроена /брото/ площ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Настоящата Наредба се приема на основание чл.21,ал.1, т8 и т.23 и във връзка с чл.21, ал.2 от ЗМСМА 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.

§ 3. Настоящата Наредба отменя Решение № 21/30.12.2003г. на Общински съвет Гурково, с което е приета Наредбата за базисни и наемни цени на недвижимите имоти.

§ 4. Договорите сключени при цени по-ниски от базисните, се актуализират в срок от 1 месец от приемането на Наредбата.

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

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 н ч. %	Н а л. %	У в е л н ч. %	Н а л. %	У в е л н ч. %	Н а л. %	У в е л н ч. %	Н а л. %	Ув е л н ч. %	
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

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 развлечения	1.20	1.00	1.00
3. Помещения за услуги	1.50	1.20	1.10
4. Здравни и социални услуги, кабинети	6,50		
5. Аптеки	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 стопанска дейност	1.00		
Поземлени имоти в регулация			
14. За търговски обекти (павилиони, каравани и др.) * площ до 5 м ² * площ 5-10 м ² * площ над 10 м ²	3.00 2.50 2.00	2.50 1.80 1.50	2.00 1.50 1.50
15. За обслужващи дейности(спирки, кабинети и др.) * площ до 5 м ² * площ 5-10 м ²	2.50 2.00	1.80 1.50	1.50 1.50

Приложение №3

№	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	26.00	25.00	24.00	23.00	22.00	21.00	20.50	20.00
2.	Създаване и отглеждане на трайни насаждения								
2.1.	Етерично маслени - роза, лавандула, шипка, мента и др.	40.00 лв./м ²			35.00 лв./ м ²		28.00 лв./м ²		
2.2.	Лозови насаждения	40.00 лв./м ²			30.00 лв./м ²		28.00 лв./м ²		
2.3.	Овощни насаждения – семкови, костилкови, черупкови	35.00 лв./м ²			30.00 лв./м ²		28.00 лв./м ²		