

МЕТОДИКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЧАЛНИ БАЗИСНИ ЦЕНИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ ПО РЕДА НА ЧЛ. 14 ОТ ЗОС И НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПО РЕДА НА НАРЕДБА ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

I.Законова основа и принципи при разработка на методиката

II.Общи положения

III.Определяне на базисни наемни цени на застроени и незастроени имоти, общинска собственост отдавани под наем, чрез търг или конкурс

IV.Определяне на базисни наемни цени на жилищни имоти, общинска собственост, отдавани под наем по реда на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд.

V.Приложения

Глава I. Законова основа и принципи при разработка на методиката

Чл.1. Законова основа и принципи при разработката на методиката

(1) При разработката на методиката, са взети предвид изискванията и разпоредбите на: Закона за общинската собственост, Закона за задълженията и договорите, Закона за устройството на територията, Закона за данъка върху добавената стойност и Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Основополагащ принцип на разработката е: Обективна оценка на диференцираните икономически възможности на отдаваните под наем нежилищни и жилищни имоти – общинска собственост или части от тях, в съответствие с тяхното местоположение и вида дейност, която ще упражняват наемателите, както и със средните наемни цени на свободния пазар на недвижими имоти.

Глава II Общи положения

Чл.2. По тази методика се определят:

1. Базисни наемни цени, при отдаване под наем чрез търг или конкурс на нежилищни имоти, частна общинска собственост по реда на чл.14, ал.1 и ал.7 от ЗОС.

2. Базисни наемни цени за отдаване под наем на общински жилища, съгласно Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд.

Глава III Определяне на базисни наемни цени на застроени и незастроени имоти, общинска собственост отдавани под наем, чрез търг или конкурс

Чл.3. Месечните базисни наемни цени на застроени имоти, общинска собственост, се определят в лева за 1 кв.м. полезна площ, в зависимост от функционалното предназначение както следва:

№	Вид:	БНЦ/лв./кв.м/
1.	Помещения за кафе-аперитиви, снек-бар, ресторанти и др. подобни	2.15
2.	Помещения за закусвални, сладкарници и др. подобни	1.65
3.	Помещения за търговска дейност /магазин/	1.65
4.	Помещения за производство	1.30
5.	Помещения за административни услуги /офиси, представителства и др./	1.50
6.	Помещения за офиси на банки, застрахователни компании и др. подобни	7.00
7.	Помещения за частни лекарски и зъболекарски кабинети	1.00
8.	Помещения за услуги и ателиета	1.30
9.	Помещения за складове	0.50
10.	Помощни помещения /санитарни възли, сервизни помещения и др./	0.50
11.	Помощни помещения / коридори/	0.30
12.	Помещения за гаражи	0.35
13.	Помещения за аптеки	4.00
14.	Помещения за разполагане на техника към ретранслатори	30.00

Чл.4. (1) Началната месечна базисна наемна цена /НМБНЦ/ за отдаване на застроени общински, нежилищни имоти под наем , чрез търг или конкурс, се определя по следната формула:

$$\text{НМБНЦ} = \text{Пл.} \times \text{БНЦ} \times \text{Кз,}$$
 където

Пл. – полезна площ на имота в зависимост от функционалното му предназначение, {кв.м.};

БНЦ – базисна наемна цена, {лв./кв.м.};

Кз – коефициент за зона (**Приложение №1**)

(2). Определената по ал.(1) стартова месечна базисна цена е без включен Данък добавена стойност.

(3). Когато помещението е със смесено предназначение , наемната цена се определя като сума от началните месечни наемни цени на всяко помещение поотделно.

(4). Базисните наемни цени определени в ал.3, се коригират с коефициент за инфлация, съобразно годишния бюлетин на Националния статистически институт (НСИ), като до 5% годишна инфлация или дефлация не се извършва корекция. Над посочената граница се издава Заповед на Кмета на Община Ивайловград за корекция на БНЦ със съответния процент. Условието се вписва задължително в договорите за наем.

(5). В случай, че нежилищни имоти – помещения не са отдадени под наем повече от една календарна година при насрочени и проведени не по- малко от пет на брой търгове или конкурси, началната месечна базисна наемна цена по чл. 4 ал. 1 се намалява с 50 % до сключването на договор за наем.

(6). За помещения за производство и съхранение на селскостопанска продукция и техника, наемът се намалява с 50%.

Чл.5. Базисната наемна цена по чл.4 се определя с протокол от комисия, назначена със Заповед на кмета на Община Ивайловград.

Чл.6. Месечните базисни наемни цени на незастроени имоти, общинска собственост, представляващи терени за поставяне на сглобяеми конструкции, се определят в лева за 1 кв.м. площ, в зависимост от функционалното предназначение , както следва:

№	Вид:	БНЦ/лв./кв.м/
1.	Терени за кафе-аперитиви, снек-бар, ресторанти и др. подобни	1.15
2.	Терени за търговска дейност /магазин/	1.15
3.	Терени за административни услуги /офиси, представителства и др./	1.15
4.	Терени за производство и услуги	1.00
6.	Терени за складова и обслужваща дейност	0,25
7.	Терени за разполагане на телекомуникационни съоръжения	30.00
8.	Терени за разполагане на автомати за кафе, храни и напитки на открито	10.00
9.	Терени за разполагане на автомати за кафе, храни и напитки на закрито /в сгради/	12.00
10.	Терени за селскостопанска дейност в населените места	0.20

Чл.7. (1). Началната месечна базисна наемна цена /НМБНЦ/ за отдаване на незастроени общински имоти под наем, чрез търг или конкурс и за незастроени обслужващи площи по чл.6, се определя по следната формула:

$\text{НМБНЦ} = \text{Пл.} \times \text{БНЦ} \times \text{Кз}$, където

Пл. – полезна площ на имота, {кв.м.};

БНЦ – базисна наемна цена, съгласно чл.6 {лв./кв.м.};

Кз – коефициент за зона (**Приложение №1**)

(2). Изключение на ал.(1) са случаите на отдаване под наем на терени за селскостопанска дейност, където базисната начална цена не се коригира с коефициент на зоната

(3). Базисните начални цени, определени в чл.6, се коригират с коефициент за инфлация, съобразно годишния бюлетин на Национален статистически институт (НСИ), като до 5% годишна инфлация или дефлация не се извършва корекция. Над посочената граница се издава Заповед на Кмета на Община Ивайловград за корекция на БНЦ със съответния процент. Условието се вписва задължително в договорите за наем.

Чл.8.(1). Месечните базисни наемни цени за отдаване под наем на телекомуникационни съоръжения и части от тях – ретранслатори /мачта, кула/, общинска собственост, се определят на **30.00 лв./кв.м.** площ от съоръжението.

(2). Началната месечна базисна наемна цена /НМБНЦ/ за отдаване под наем на телекомуникационни съоръжения – ретранслатори, чрез търг или конкурс по ал.1, се определя по следната формула:

$\text{НМБНЦ} = \text{Пл.} \times \text{БНЦ}$, където

Пл. – площ на съоръжението, {кв.м.};

БНЦ – базисна наемна цена, съгласно ал.1 {лв./кв.м.};

(3). Базисните начални цени, определени в ал.1, се коригират с коефициент за инфлация, съобразно годишния бюлетин на Национален статистически институт (НСИ), като до 5% годишна инфлация или дефлация не се извършва корекция. Над посочената граница се издава Заповед на Кмета на Община Ивайловград за корекция на БНЦ със съответния процент. Условието се вписва задължително в договорите за наем.

Глава III. Определяне на базисни наемни цени на жилищни имоти, общинска собственост, отдавани под наем по реда на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд

Чл.9. Базисни наемни цени за жилища, намиращи се в гр.Ивайловград – 0.75 лв./кв.м.

Чл.10. Базисни наемни цени за жилища, намиращи се в селата – 0,65 лв./кв.м.

Чл.11. Базисни пазарни наемни цени за жилища, намиращи се в гр.Ивайловград – 2.25 лв./кв.м.

Чл.12. Базисни пазарни наемни цени за жилища, намиращи се в селата – 1.25 лв./кв.м.

Чл.13. БНЦ определени чл.9, чл.10, чл.11 и чл.12 се коригират с коефициент за инфлация, съобразно годишния бюлетин на Националния статистически институт (НСИ), като 5% годишна инфлация или дефлация не се извършва корекция. Над посочената граница се издава Заповед на Кмета на Община Ивайловград за корекция на БНЦ със съответния процент. Условието се вписва задължително в заповедта за настаняване.

Чл.14. Началната месечна базисна наемна цена на помещения, отдавани под наем на общопрактикуващи лекари, обслужващи населението на община Ивайловград, в размер на 0,50 лева на кв.м. Определената стартова месечна базисна цена е без включен Данък добавена стойност.

Чл.15 Настоящата методика влиза в сила в седемдневен срок от момента на вземане на решение на Общински съвет – гр.Ивайловград.

Глава IV Приложения

Приложение №1

I.Корекционен коефициент {Кз}, в зависимост от зоната, в която е разположен отдавания под наем имот:

№ по ред	Зона	Коефициент
	I-ва	1.20
	II-ра	1.00
	селата	0.60

Границите на зоните са утвърдени с Решение № 110/22.12.2006г. на Общински съвет Ивайловград.

Методиката е приета с Решение №17/29.02.2016 г. на Общински съвет Ивайловград.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

/ДАРИНА КИСЬОВА – ЗАФИРОВА/