



# ***НАРЕДБА***

## ***за наемни цени на недвижимите имоти - общинска собственост***

*/приета от Общински съвет с Решение № 684 от 22.12.2009 г.; доп. с Решение № 1104 от 31.03.2011 г.,  
в сила от 01.04.2011 г.; изм. – Решение № 562 от 31.01.2013 г./*

## **ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.1.(1).** Тази наредба има за цел да определи реда и методиката за изчисляване на възмездното право на ползване на недвижимите имоти общинска собственост.

**(2).** Наредбата не се прилага при еднократно ползване на обекти публична общинска собственост, както и за случаите определени по реда на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Стара Загора.

## **ГЛАВА ВТОРА НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

**Чл.2.(1).** Цените по тази глава са база за определяне на наемните цени на общински жилищни имоти.

**(2).** Цената на възмездно предоставеното право на ползване върху общински жилищен имот не може да бъде по-ниска от наемната цена, определена по реда на тази глава, за срока на ползване на имота.

**Чл.3.** Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. съобразно:  
функционалния тип на населеното място  
зоната и подзоната, в които жилището попада  
конструкцията на сградата  
разположението на жилището във височина  
преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване  
както и качествата на околната среда.

**Чл.4.** Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ е 0.70 лева и се отнася за жилище със следните показатели:

местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място - I-ви функционален тип;  
зоната в която попада - III-та зона, Лозенец;  
конструкция на сградата – М2;  
разположение на жилището във височина - първи етаж;  
изложение- преобладаващ изток или югозапад за жилищните помещения;  
благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация и електрификация.

**Чл.5.** Наемната цена се определя чрез коригиране на основната наемна цена до размери посочени за конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

**Чл.6.** Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за квадратен метър застроена площ.

**Чл.7.** Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели - членове на различни семейства, се разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата.

**Чл.8.** Наемната цена за жилища, предоставени на ведомства на общинска издръжка, се определя по реда на тази наредба и наемите от тях постъпват по сметка на Общината.

## **ГЛАВА ТРЕТА НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

**Чл.9.(1).** Цените по тази глава са база за определяне на наемните цени на общински нежилищни имоти.

**(2).** Цената на възмездно предоставеното право на ползване върху общински нежилищен имот не може да бъде по-ниска от основната наемна цена, определена по реда на тази глава, за срока на ползване на имота.

**Чл.10.** Основната наемна цена за 1 кв.м. е 0.70 лева и се отнася за имот със следните показатели:  
местонахождение според функционалния тип на населеното място - I-ви функционален тип;  
зоната в която попада - III-та зона, Лозенец  
конструкция на сградата – М2;  
разположение във височина – първи етаж;  
изложение – преобладаващо изложение към обслужваща улица;  
благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация и електрификация.

**Чл.11.(1).** Недвижимите имоти – частна общинска собственост, предназначени за административни, производствени и стопански нужди, се отдават под наем след организиране и провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2). Обявяването, провеждането и приключването на публичния търг или публично оповестения конкурс по ал.1 се провеждат при условия и по ред, определени в глава шеста на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост

(3). Началната наемна цена при провеждане на публичния търг или публично оповестения конкурс не може да бъде по-малка от петорния размер спрямо основната наемна цена, определена по чл.10 и коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

(4). Началната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на недвижими имоти, разположени на територията на общински пазари може да се коригира допълнително с коефициент - 1.20.

(5). Началната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на недвижими имоти, ползвани за стопанска дейност, с квадратура под 40 кв.м. се коригира допълнително с коефициент, като се увеличава с 0.05 на всеки 5 кв.м. намаляване, не повече от 1.20.

(6). Началната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на недвижими имоти, ползвани за производствена дейност се коригира с коефициент 0.75.

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

**Чл.13.** Наемната цена на ателиета и кабинети за творческа дейност се определя в двоен размер спрямо спрямо основната наемна цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

**Чл.14.(1).** Наемната цена на гаражи се заплаща в троен размер спрямо основната наемна цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1. Тази цена е и база за определяне на началната наемна цена при провеждане на търгове и конкурси за отдаването под наем.

(2). Наемната цена на паркоместа в подблоковото пространство на жилищни сгради се заплаща в троен размер спрямо основната наемна цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

(3). Наемните цени по ал.1 и 2 се коригират с коефициент 0.5, когато се отдават под наем на инвалиди.

**Чл.15.(1).** Наемната цена на помещения, предназначени за осъществяване на социални, културни, образователни и други дейности, отдадени на юридически лица с нестопанска цел по реда на чл.24 от НРПУРОС се определя в троен размер спрямо основната наемна цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

(2). Наемната цена на помещения, отдадени на синдикални организации по реда на чл.23 от НРПУРОС се определя в троен размер спрямо спрямо основната наемна цена, определена по чл.10, коригирана с показателите за функционален тип на населеното място, зоната и подзоната, в която попадат, и благоустройственото им съоръжаване.

(3). Наемната цена на помещения, предоставени на централните и регионални ръководства на политическите партии се определя по реда на ЗПП.

(4). /нова – Решение № 1104 от 31.03.2011 г./ Тарифата за почасовото ползване на помещения в училища и детски градини на делегирани бюджети се определя съгласно Приложение № 4, раздел XV „Училища и детски градини” от Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на община Стара Загора.

**Чл.16.** Наемната цена на помещения, предназначени за извършване на извънболнична помощ осъществена от лекари и лекари по дентална медицина, се определя в размер 10 на сто от наемната цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1.

**Чл.17.** Началната наемна цена за селскостопански обекти (ферми, рибарници и др.), неопределени в тази наредба се определя чрез възлагане на лицензирани оценители.

#### **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА** **НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

**Чл.18.** /изм. – Решение № 562 от 31.01.2013 г./ Началната наемна цена на земи от ОбПФ предоставени чрез публичен търг или публично оповестен конкурс за отглеждане на едногодишни полски култури:

№	Категория земя	лв/дка
1	I - III	23.00
2	IV - VI	20.00
3	VII - IX	17.00
4	X	14.00

**Чл.19.** /изм. – Решение № 562 от 31.01.2013 г./ Началната наемна цена на земи при поливни условия, предоставени чрез публичен търг или публично оповестен конкурс за отглеждане на едногодишни полски култури се образува като се завишат стойностите от чл.18 с коефициент 1.1.

№	Категория земя	лв/дка
1	I - III	25.30
2	IV - VI	22.00
3	VII - IX	18.70
4	X	15.40

**Чл.20.** При отдаване под наем на земеделски земи за създаване на трайни насаждения, началната наемна цена се определя от лицензиран оценител.

#### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 1.** По смисъла на тази наредба:

(1). „Наемна площ” за жилищни имоти е „застроена площ на жилището”, т.е. площта на жилището, без площта на мазетата и таванските помещения към него

(2). „Наемна площ нежилищните обекти” е нежилищни имоти е по ЗП за едноетажни или РЗП за две и повече етажни сгради.

(3). ”Основна наемна цена” е цената на кв.м.,определена в чл.4 и чл.10 от наредбата, преди коригиране с коефициентите от приложението на наредбата.

(4). ”Наемна цена”е цената на кв.м. коригирана със съответните коефициенти.

(5). ”Начална тръжна цена” е наемната цена коригирана с коефициентите по чл.11.

**§ 2.** Настоящата Наредба се приема на основание чл.21, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост и чл.6, ал.1 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти.

**§ 3.** Настоящата Наредба отменя Наредбата за наемни цени на недвижимите имоти общинска собственост /приета от Общински съвет с Решение № 343 от 31.03.2005 г.; изм. с Решение № 454 от 04.08.2005 г.; изм. с Решение № 614 от 06.04.2006 г.; доп. с Решение № 874 от 01.03.2007 г., в сила от 01.03.2007 г./, както и всички заповеди, процедури и решения на Общинския съвет, които ѝ противоречат.

**§ 4.** Договорите сключени по реда на чл.23, чл.24, чл.25, чл.28 и чл.30 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, както и договорите сключени по реда на Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти при

цени по-ниски от наемната цена, определена по чл.10, коригирана с конкретните показатели, съгласно Приложение 1, се актуализират в срок до 3 месеца след влизане на настоящата наредба.

§ 5. Наредбата е приета на Заседание на Общински съвет-Стара Загора с Решение № 684 от Протокол № 34 от 22.12.2009 година.

## **Приложение № 1**

### ***А. Местонахождение на обекта според функционалния тип на населеното място и зоната, в която се намира***

#### **Град СТАРА ЗАГОРА**

**зони** **коэффициент**

#### **I-ва зона**

I зона АДЦ	1.80
I-ва зона север	1.65
I-ва зона юг	1.50

#### **II-ра зона - изток**

II-ра подзона	1.55
II-ра подзона	1.40

#### **II-ра зона - запад**

I-ва подзона	1.65
II-ра подзона	1.50

#### **III-та зона**

III-та изток, 3 чучура-север и юг, Железник	1.30
III-та Лозенец	1.00

#### **IV-та зона**

IV-та Зора	1.20
IV-та Кольо Ганчев	1.10
IV-та Индустриална зона	1.50
IV-та Голеш	1.00

#### **V-та зона**

V-та кв.Дъбрава	1.10
-----------------	------

Селата Змейово, Ст.минерални бани,  
Богомилово и Ракитница

0.30

Всички останали села на територията  
на Общината

0.20

### ***Б. Конструкция на сградите***

**M1** Масивни сгради 1.20

(със сглобяеми скелетни и скелетно-безгредови конструкции; дропловен кофраж; пакетно-повдигани плочи), осигурявани срещу земетръс в зависимост от годината на проектирането и изграждането им

**M2** Сгради със зидани стени и стоманобетонни подови и други елементи, но без противоземетръсни шайби и/или рамки 1.00

**M3** Полумасивни и паянтови сгради, в това число и павилиони 0.80

### ***В. Разположение във височина за жилищни имоти***

#### **При двуетажни сгради**

първи етаж	1.00
втори етаж	0.93

### **При сгради над 3 етажа**

първи етаж	1.00
втори и нагоре	1.07
последен етаж	0.93

**При височина на пода под 30 см спрямо средното ниво на терена, се намаля по 1% на всеки пълни 10 см.**

### ***Г. Разположение във височина за нежилни имоти***

#### **При двуетажни сгради**

партер /първи етаж/	1.02
втори	1.00

#### ***Д. При конструктивна височина - 1.05***

**за жилища над 2,70 м**

с 1 % на всеки 10 см не повече от 5 %

**за гаражи над 2,40 м**

с 1 % на всеки 10 см не повече от 5 %

**за работилници над 3,20 м**

с 1 % на всеки 10 см но не повече от 5 %

#### ***Е. Преобладаващо изложение***

Юг, югоизток,	1.04
Изток, югозапад	1.00
Север, североизток, северозапад	0.96

#### ***Ж. Благоустройствено съоръжаване***

За жилище над 5 етажа без асансьор

0.95

За жилище с централно отопление

1.07

За жилище без складово помещение

0.95

За жилище без водопровод и канализация

0.93

За жилище разположено над източници на шум /трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции/ на топлина, шум и др.

0.93

### ***3. За особени качества се прилага корекционен коефициент от 0.98 до 1.20***

1. Обекти с изложение към паркове
2. Неправилна геометрична форма
3. Намалени отстояния