

**Н А Р Е Д Б А**

**ЗА**

**ЗА БАЗИСНИ ЦЕНИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКИ ОБЕКТИ СЪС СТОПАНСКОИ АДМИНИСТРАТИВНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ,**

**КАКТО И ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**НА ОБЩИНА ДЕВНЯ**

**2024 г.**

**Раздел І.**

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.1. Цените по тази наредба са база за:**

1. Определяне на начална цена при провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, по реда на Закона за общинска собственост,Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища и Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Девня.
2. Установяване на наемната цена за отдаване под наем на имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, по реда на Закона за общинска собственост, Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет-Девня.

**Чл.2.** Определените в Наредбата базисни наемни цени са в зависимост от предназначението, за което е отдаден имота.

**Чл. 3.** Базисните наемни цени /Бнц/ за 1 кв.м, се определят съгласно ***Приложение №1***, коригирани с корекционни коефициенти по формулата:

**Бнц = Цт х Кз х Кт х Кк х Кис х Ко,** където

**Бнц – Базисна наемна цена**

**Цт – цена по Приложение №1**

**Кз – коефициент за зона**

**Кт - коефициент за територия**

**Кк - коефициент за конструкция** /само за сгради или части от сгради/

**Кис - коефициент за степен на изграденост на инженерна инфраструктура**

**Ко - коефициент за обзавеждане** /само за сгради или части от сгради/

**Чл.4.**(1) Базисните наемни цени /Бнц/ за земи от ОПФ за 1 дка за една стопанска година, се определят съгласно ***Приложение №2***, според начина на трайно ползване и категорията

**(2)** Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по цена определена по пазарен механизъм.

**Чл.5.** Базисните наемни цени /Бнц/ за имоти от ОПФ, които ще се използват за друга дейност, различна от селскостопанската се определят в размер на 100,00 лева за 1 дка на година.

**Чл.6.** Определените базисни наемни цени не включват консумативните разходи, такса смет и др., които са за сметка на наемателя.

**Чл.7.** Корекционен коефициент в зависимост от разположението на обекта в съответствие с определеното зониране на населените места в общината - /Кз/

Таблица №1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Населено място** | **І зона** | **ІІ зона** | **III зона** |
| гр. Девня | 1,2 | 1,1 | 1,1 |
| с. Кипра, с. Падина | 1,1 | - | - |

**Чл.8.** Корекционен коефициент в зависимост от териториалното местоположение на обекта, отчитащ клиентопотока - /Кт/

Таблица №2

|  |  |
| --- | --- |
| **Територия** | **Коефициент** |
| На централна улица и наличие на автобусна спирка в близост до обекта и на площад | 1,4 |
| На търговска улица | 1,2 |
| Други територии | 1,0 |

**Чл.9.** Корекционен коефициент в зависимост от конструкцията на сградата - /Кк/

Таблица №3

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид на конструкцията** | **Коефициент** |
| Масивна /монолитна, ППП, ЕК, ЕПЖС/  | 1,2 |
| Полумасивна, лека сглобяема конструкция с топло изолиращи сандвич панели | 1,0 |
| Метална и друга конструкция, без топлоизолация | 0,7 |
| Паянтова | 0,5 |

**Чл.10.** Корекционен коефициент в зависимост от степените на изграденост на инженерна инфраструктура за нежилищни обекти общинска собственост - /Кис/, се определя, като към единица се прибави значението на инсталациите в таблица № 4.

**Кис= 1+ А+Б+В+Г**

Таблица №4

|  |  |
| --- | --- |
| **Инсталации** | **Значение на елементите** |
|  | **има** | **няма** | **Няма в имота, но има в района/ квартала** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| А.Водопровод | 0,0 | -0,05 | -0,03 |
| Б. Канализация | 0,0 | -0,05 | -0,03 |
| В. Електрификация | 0,0 | -0,07 | -0,05 |
| Г. Улична мрежа | 0,0 | -0,08 | -0,08 |

* При изчисляване на Корекционния коефициент в зависимост от степените на изграденост на инженерна инфраструктура се прибавят само тези инсталации, които са необходими за експлоатация на обекта – общинска собственост според предназначението му.
* Под улична мрежа се разбира улици, изпълнени с трайни настилки
* Когато теренът не е свързан с електрическата, водопроводната и канализационната мрежа, но в района е изградена съответната инфраструктура, за тези елементи се приема значението от колона 4. Под район се разбира част от населеното място, ограничено от улици/пътища, включително и когато съоръженията се намират в границите на улиците/пътищата.
* Когато сградата не е включена към електрическата, водопроводната и канализационната мрежа, но в квартала е изградена съответната инфраструктура, за тези елементи се приема значението от колона 4. Под квартал се разбира част от населеното място, ограничено от уличнорегулационните линии (или улици, там където няма одобрен регулационен план), включително и когато съоръженията се намират в границите на улиците. Коефициентът от колона 4 се прилага и когато се оценява част от сграда, т.е. ако обектът няма изградена инфраструктура, но има такава в сградата.

**Чл.11.** Корекционен коефициент за обзавеждане за нежилищни имоти общинска собственост – сгради или части от сгради, в зависимост от степента на обзавеждането /Ко/ = от 1,0 до 1,3

**Чл.12.** Корекционните коефициенти се отчитат съгласно удостоверение, за местоположение и изграденост на инфраструктурата, издадено от отдел „УТ”

**Чл.13.**(1) Наемната цена за общински жилища се определя, изменя или допълва с решение на Общинския съвет за 1 кв.м. полезна площ съобразно функционалния тип населено място и зона, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото съоръжаванекакто и от качеството на околната среда.

(2)Основната наемна цена за един кв. м. застроена площ е 1,20 лв.

(3) Основната наемна цена се коригира с коефициенти за благоустройствени показатели, посочени в чл.15.

Нц = ОНц x Кбп,където:

Нц- наемна цена

ОНц – основна наемна цена

Кп - коефициент за благоустройствени показатели

**Чл.15.**Коефициента на благоустройствените показатели /Кбп/се определя, като към единица се прибави значението на показателите в таблица № 5:

**Кбп= 1+ А+Б+В+Г+Д**

Таблица №5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Показатели** | **Коефицент** |
| **А** | **Местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място зоната, в която попада** |  |
| 1 | Трети функц. тип. - І зона | 0,2 |
| 2 | Трети функц. тип. - ІІ-зона | 0,1 |
| 3 | Трети функц. тип - ІІІ зона | 0 |
| 4 | В населени места от пети до осми функц тип | -0,1 |
| **Б** | **Кострукция на сградата** |  |
| 1 | Жилище в паянтови и плумасивни сгради | -0,2 |
| 2 | Жилище в масивни сгради | -0,1 |
| 3 | Панелно жилище | 0 |
| 3 | Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигащи плочи, скелетно-безгредовиконтсрукции и конструкции, изградени по системите на “пълзящ кофраж” и “едроразмерен (едроплощен) кофраж” | 0,2 |
| **В** | **Разположение във височина** |  |
| 1 | Първи етаж | 0 |
| 1 | ІІ-ри етаж при двуетажна жилищна сграда | 0,1 |
| 2 | ІІ-ри до VІ-ти етаж | 0,2 |
| 3 | Последен етаж при жилищна сграда на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж | -0,1 |
| 4 | За жилище с височина на пода под 0,3м. спрямо средното ниво на терена | -0,2 |
| **Г** | **Преобладаващо изложение на жилищните помещения** |  |
| 1 | юг, югоизток | 0,2 |
| 2 | югозапад | 0,1 |
| 3 | запад, североизток | 0 |
| 4 | север, северозапад | -0,1 |
| **Д** | **Благоустройствено съоръжаване** |  |
| 1 | За жилище с водопровод, канализация и електрификация | 0 |
| 2 | За жилище в сграда над 5 ет. без асансьор | -0,1 |
| 3 | За жилище с централно отопление или локално парно | 0,2 |
| 4 | За жилище без складово помещение | -0,1 |
| 5 | За жилище без ВиК | -0,2 |
| 6 | За жилище разположено в близост до трафопост, помпен агрегат, асансьорни машинни помещения, станции и др. източници на шум, топлина и др. | -0,2 |

**Чл.16.** Кметът на общината може да намали до 10% или да увеличи до 40% основната наемна цена за показатели непосочени в предходния, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

**Чл.17.** 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.18.** Всички намаления или увеличения се изчисляват върху основната наемна цена.

**Чл. 19.** При ползване на нежилищни помещения за жилищни нужди се прилагат цените за жилищата.

**Чл. 20.** Наемателите на общински жилища в сградата на ул. „Бузлуджа“№ 9, гр. Девня заплащат наем общи части в зависимост от площта на наетият апартамент :

- Апартаменти с площ от 26 до 34 кв.м – 10,00 лв./ 5.11 евро;

- Апартаменти с площ от 35 до 52 кв.м – 15,00 лв./ 7,67 евро;

- Апартаменти с площ от 53 до 72 кв.м – 20,00 лв./ 10,23 евро;

**Раздел ІІ**

**ОСОБЕНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.21.**Промяна 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.

**Чл.22**. (1) При нарушаване условията за ползване на отдадения под наем общински имот, се събира обезщетение /глоба/ равна на трикратния размер на месечния наем, за цялата ползвана площ в следните случаи:

1. при констатирани разширения на обекта извън записаната в договора площ;
2. при промяна вида на извършената в обекта дейностбез съгласуване в община Девня.

(2) Актовете, установяващи нарушението и наказателните постановления се издават по Закона за административните нарушения и наказания от кмета или упълномощено от него лице.

**Чл.22.**Наемната цена се изплаща ежемесечно до 10 число на текущия месец.

**Чл.23.**Цените в настоящата Наредба подлежат на актуализация периодично след решение на Общински съвет.

**Чл. 24.**След актуализация се коригират и наемните цени в сключените договори за наем, в случай че са по-ниски от визираните в настоящата Наредба.

**Чл. 25.**(1) Цените в настоящата наредба подлежат на актуализация в началото на всяка година, като се коригират съссредногодишният инфлационен индекс обявен от Националния статистически институт.

(2) Актуализацията се извършва със заповед на Кмета на Общината.

(3) Със същия процент се коригират и наемните цени в сключените с наемателите договори.

(4) Върху посочените цени в Приложение №1 се начислява съответния процент ДДС, съгласно чл. 3, ал. 5, т. 1, б. „м” от ЗДДС

**Чл.26.** За обекти разположени в училищни сгради при предварително подадена молба от наемателя при условие, че обектът не работи като такъв се допуска ползването на гратисен период, през който не се заплаща наем, като продължителността му се определя от законово регламентираните ученически ваканции.

**Чл.27.** При необходимост от основен ремонт за въвеждане на общински обект в експлоатация се допуска ползване на гратисен период, продължителността на който е съобразена с необходимите и разрешени видове работи.

**Раздел ІІІ**

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§1. С приемането на настоящата наредба се отменя Наредба за начални цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанскои административно предназначение, както и общински жилища, приета от Общински съвет – Девня с Решение №195/25.04.2005г. от протокол №22, допълнена с решение №282/17.01.2006 г., изменена с решение №69/25.02.2008г. от протокол №5, изм. и доп. с решение № 71/22.05.2012г.от протокол №13; изм. и доп. с №134/25.07.2012г. от протокол №16; изм. и доп. с решение №233/25.03.2013г. от протокол № 26; доп. с решение №273/25.06.2013г. от протокол №30; доп. с реш. №389/26.03.2014г. от протокол №39; доп. с реш. №13/06.11.2015г. от протокол №2.

§2. Наредбата се приема на основание чл.8, ал. 2 от Закона за общинска собственост.

§3. Указания по прилагането и контрола по изпълнение на Наредбата се възлага на Кмета на Община Девня.

§4. При провеждане на търг или конкурс за обект общинска собственост не се допускат до участие кандидати, чиито договори за същите обекти са били прекратени по тяхна вина.

§5. При провеждане на втори и следващ търг или конкурс за обект общинска собственост не се допускат до участие кандидатите, класирани на първо и второ място в предходния търг за обекта, но не сключили договор по предложената от тях цена, освен ако не представят документ удостоверяващ наличие на уважителна причина.

§ 6. Наредбата е приета с Решение № 150 от Протокол № 21 от 27.12.2024 г. на ОбС – Девня, доп. с Решение № 232/30.06.2025 г.

§7.(доп. с Решение № 232/30.06.2025 г.) Приетите в Наредбата допълнения на думите с посочените суми в евровлизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.

**ПРИЛОЖЕНИE №1 към чл. 3**

(доп. с Решение № 232/30.06.2025 г.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **ВИД  ДЕЙНОСТ** | **СГРАДИ** | **ПАВИЛИОНИ** | **ТЕРЕНИ** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
|  | **I. ТЪРГОВИЯ** | Лв./кв.м  | Евро./кв.м | Лв./кв.м | Евро./кв.м | Лв./кв.м | Евро./кв.м |
| 1 | Хран. стоки, плодове и зеленчуци | 2,50 /  | 1,28 | 2,20 | 1,12 | 1,50 | 0,77 |
| 2 | Промишлени стоки | 2,20 | 1,12 | 1,80 | 0,92 | 1,20 | 0,57 |
| 3 | Аптеки, Оптики | 2,50 | 1,28 | 2,20 | 1,12 | 1,50 | 0,77 |
| 4 | Книжарници | 2,00 | 1,02 | 1,80 | 0,92 | 1,50 | 0,77 |
| 5 | Строителни материали | 3,00 | 1,53 | 2,50 | 1,28 | 2,00 | 1,02 |
| 6 | Цветя | 3,00 | 1,53 | 2,50 | 1,28 | 2,00 | 1,02 |
| 7 | Смесени магазини | 2,50 | 1,28 | 1,90 | 0,66 | 1,30 | 0.66 |
| 8 | Изкупвателни пунктове | 1,80 | 0,92 | 1,00 | 0,51 | 0,90 | 0,46 |
| 9 | Автосалони |  |  |  |  | 4,00 | 2,05 |
|  | **II. ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ** |   |  |   |  |   |   |
| 1. | Бързи закуски, заведения за обществено хранене без алкохол, пицарии, Кафе-сладкарници | 2,50 | 1,28 | 2,00 | 1,02 | 1,50 | 0,77 |
| 2. | Кафе – аперитиви, ресторанти, заведения за обществено хранене с алкохол | 3,00 | 1,53 | 2,80 | 1,43 | 1,90 | 0,97 |
| 3. | За социална и обществено полезна дейност (ученически столове) | 1,00 | 0,51 | - | - | - | - |
|  | **III. УСЛУГИ** |   |   |   |  |   |   |
| 1 | Шивашки услуги | 2,50 | 1,28 | 1,90 | 0,97 | 1,30 | 0,66 |
| 2 | Фото услуги | 2,00 | 1,02 | 1,30 | 0,66 | 1,00 | 0,51 |
| 3 | Козметични и бръснаро- фризьорски услуги | 2,00 | 1,02 | 1,90 | 0,97 | 1,70 | 0,87 |
| 4 | Ремонт електроуреди | 2,00 | 1,02 | 1,90 | 0,97 | 1,00 | 0,51 |
| 5 | Обущарски услуги | 2,00 | 1,02 | 1,30 | 0,66 | 1,00 | 0,51 |
| 6 | Автомонтьорски услуги | 3,50 | 1,79 | 2,60 | 1,33 | 1,80 | 0,92 |
| 7 | Автотенекеджийство и автобояджийство | 3,50 | 1,79 | 2,60 | 1,33 | 1,80 | 0,92 |
| 8 | Часовникарски услуги | 1,30 | 0,66 | 0,90 | 0,46 | 0,659 | 0,34 |
| 9 | Дърводелски услуги | 2,30 | 1,18 | 2,00 | 1,02 | 1,70 | 0,87 |
| 10 | Стъкларски услуги | 1,00 | 0,51 | 0,90 | 0,46 | 0,50 | 0,26 |
|  | **IV. МЕДИЦИНСКИ И СОЦИАЛНИ ДЕЙНОСТИ** |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Помещения за амбулатории, лаборатории, заведения за лечебни процедури и масажи – търговска площ | 5,00 | 2,57 | - | - | - | - |
| 2 | Помещения за амбулатории, лаборатории, заведения за лечебни процедури и масажи – скалдови помещения | 1,70 | 0,87 | - | - | - | - |
| 3 | Помещения за лекарски кабинети за извънболнична помощ, наети от лекари явяващи се лица по смисъла на чл.102, ал.3 от Закона за лечебните заведения | 5,00 | 2,57 | - | - | - | - |
| 4 | Медицински кабинети за упражняване на свободна практика | 7,00 | 3,58 | - | - | - | - |
| 5 | Социални услуги - резидентна грижа / настаняване на лица в надтрудоспособна възраст | 3,50 | 1,79 | - | - | - | - |
|  | **V. АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ** |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Офиси, пощи и др. | 3,50 | 1,79 | 3,00 | 1,53 | 2,50 | 1,28 |
| 2 | Банки | 7,00 | 3,58 |  |  |  |  |
| 3 | Дейности от финансов характер | 3,50 | 1,79 | 3,00 | 1,53 | 2,50 | 1,28 |
| 4 | Електронни игри, компютърни и интернет зали | 2,50 | 1,28 | 2,10 | 1,07 | 1,30 | 0,66 |
| 5 | Тотализатор | 3,50 | 1,79 | 3,00 | 1,53 | 2,50 | 1,28 |
|  | **VI. ПРОИЗВОДСТВЕНА ДЕЙНОСТ** | 1,50 | 0,77 |  |  |  |  |
|  | **VII. ДРУГИ** |  |  |  |  |  |  |
| 1. | Помещения за клубна дейност на парламентарно представени политически партии | Безвъзмездно, съгл. чл.14, ал.4 от ЗОС | Безвъзмездно, съгл. чл.14, ал.4 от ЗОС | - | - | - | - |
| 2. | Неправителствени и синдикални организации | 1,75 | 0,89 | - | - | - | - |
| 3. | За социална и обществено – полезна дейност /кръжоци, школи и т.н./ | 1,00 | 0,51 | 0,80 | 0,41 | 0,50 | 0,26 |
| 4. | Гаражи | -  | -  | -  | - | 0,90 | 0,46 |
| 5. | За монтаж на телекомуникационни устройства | 120,00 | 61,36 | - | - | - | - |
| 6. | Складови помещения към обекти | 50% от цената на основната площ | 50% от цената на основната площ | 50% от цената на основната площ | 50% от цената на основната площ | 50% от цената на основната площ | 50% от цената на основната площ |
| 7. | Сервизни помещения към обекти | 25% от цената на основната площ | 25% от цената на основната площ | 25% от цената на основната площ | 25% от цената на основната площ | 25% от цената на основната площ | 25% от цената на основната площ |
| 8. | Самостоятелни складове  | 1,50 | 0.77 | 1,00 | 0,51 | - | - |
| 9. | Незастроени парцели и дворове |  |  |  |  | 0,05 | 0.03 |
| 10. | Имот с начин на трайно ползване - рибарник |  |  |  |  | 60,00 | 30.68 |
| 11 | Прилежащи терени съгласно дейността | - | - | - | - | 1,00 | 0,51 |
| 12 | Колонка за електромобили | - | - | - |  | 3,10 | 1,59 |
|  | **VIII ЗА СПОРТНИ ДЕЙНОСТИ** |  |  |  |  |  |  |
| 1 | За квадратен метър до 10 000 кв.м | 0,30 | 0,15 | 0,25 | 0,13 | 0,10 | 0,05 |
| 2 | за квадратен метър над 10 000 кв.м | 0,15 | 0,08 | 0,10 | 0,05 | 0,05 | 0,03 |

**Приложение № 2 към чл. 4**

(доп. с Решение № 232/30.06.2025 г.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  | **Начин на трайно ползване** | **Категория от IIІ до VІ** | **Категория VІІ** | **Категория от VІІІ до Х** |
| 1. | Земеделска земя от ОПФ – орна земя /ниви, изоставени ниво, посевна площ и др/ | 38,00Лв,/дка | 19,43Евро/дка | 20,00Лв,/дка | 10,23Евро/дка | 15,00Лв,/дка | 7,67Евро/дка |
| 2. | Земеделска земя от ОПФ, върху която има съществуващи трайни насаждения или за създаване и отглеждане на трайни насаждения | 45,00Лв,/дка | 23,01Евро/дка | 40,00Лв,/дка | 20,45Евро/дка | 35,00Лв,/дка | 17,90Евро/дка |
| 3. | Имоти от ОПФ за разполагане на пчелни семейства | 40,00Лв,/дка | 20,45Евро/дка | 40,00Лв,/дка  | 20,45Евро/дка | 40,00Лв,/дка | 20,45Евро/дка |