

Общински съвет ОБЩИНА РОДОПИ
Димитър Бонев
Разрешение № 304
Протокол № 09 14.10.20

НАРЕДБА

**за базисните(начални) наемни цени на
имоти-общинска собственост**



ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1./1/. С тази наредба се урежда начинът за определяне и прилагане на базисните(начални) цени при отдаване под наем на имоти-общинска собственост в съответствие със Закона за общинската собственост и Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община „Родопи“-област Пловдив.

/2/. Наредбата не се прилага при определяне цените при отдаване под наем и продажба на ведомствени и резервни жилища, язовири и микроязовири.

Чл.2. Предмет на тази наредба са наемните цени при отдаване под наем на следното общинско имущество:

1. недвижими имоти и помещения, предназначени за административни, производствени, търговски и стопански нужди;
2. недвижими имоти и помещения, предназначени за осъществяване на социални, културни, образователни и други дейности;
3. недвижими имоти и помещения, предназначени за задоволяване на административните потребности на политически партии и синдикални организации;
4. недвижими имоти-терени за поставяне на преместваеми съоръжения за осъществяване на търговски и други дейности, както и преместваеми съоръжения от павилионен тип;
5. недвижими имоти – земеделски земи.

ГЛАВА ВТОРА

Раздел I. Наемни цени на НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ.

Чл.3./1/. Базисните (началните) цени се определят на квадратен метър или на декар площ или брой, съобразно предназначението на обекта и съответните прилежащи площи, както следва:

БАЗИСНИ(НАЧАЛНИ) ЦЕНИ НА НАЕМ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ И ТЕРЕНИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВИД ДЕЙНОСТ	СГРАДИ-ЛВ/КВ.М			ТЕРЕНИ /чл.56 от ЗУТ/ ЛВ/КВ.М		
	I	II	III	I	II	III
1	2	3	4	5	6	7
1. Магазини за хранителни стоки, книжарници, смесени магазини	1.90	1.50	1.10	1.30	1.00	0.90
2. Аптеки, дрогерии	1.90	1.50	1.00	1.30	1.00	0.90
3. Заведения за обществено хранене и сладкарници без алкохол	2.00	1.60	1.30	1.80	1.40	1.10
4. Заведения за обществено хранене и сладкарници с алкохол	2.30	1.80	1.40	2.00	1.60	1.30
5. Нощни заведения и сладкарници с не нормирано работно време	2.60	2.10	1.70	2.00	1.60	1.30
6. Ателиета за услуги						



6.1. Фризьорски и козметични услуги	1.50	1.20	1.00	1.50	1.20	1.00
6.2. Бръснарски услуги	1.50	1.20	1.00	1.50	1.20	1.00
6.3. Шивашки, обушарски услуги	1.00	0.80	0.60	0.80	0.60	0.50
6.4. Фотографски услуги	1.50	1.20	1.00	0.80	0.60	0.50
6.5. Ремонт на битова техника	1.00	0.80	0.60	0.80	0.60	0.50
6.6. Ремонт на радио, електронна техника и часовници	1.00	0.80	0.60	0.80	0.60	0.50
6.7. Авторемонтни и авто-тенекеджийски услуги	2.00	2.00	1.90	1.70	1.60	1.50
6.8. Бижутерийни услуги	2.00	1.60	1.30	1.70	1.50	1.30
6.9. Дърводелски услуги	1.30	1.00	0.80	0.80	0.60	0.50
6.10. Стъклопоставяне	0.90	0.80	0.70	0.80	0.60	0.50
6.11. Ключарски услуги	0.80	0.60	0.50	0.80	0.60	0.50
7. Здравни кабинети						
7.1. Лекарски кабинети	2.00	2.00	2.00	-	-	-
7.2. Стоматологични кабинети	2.00	2.00	2.00	-	-	-
7.3. Зъботехнически услуги	2.00	2.00	2.00	-	-	-
8. Кантори						
8.1. Юридически	1.80	1.60	1.40	1.50	1.20	1.00
8.2. Проектантски	2.30	2.00	1.60	1.60	1.30	1.10
8.3. Счетоводни	2.00	1.60	1.30	1.50	1.20	1.00
9. Банки и обменни бюра	2.80	2.30	1.80	2.00	1.60	1.30
10. Заложни къщи	2.80	2.30	1.80	2.00	1.60	1.30
11. Игрални зали и помещения за хазартни игри	6.00	5.00	4.00	5.00	4.00	3.00
12. Помещения за бiliarд, моникс, карти, шах, табла	2.80	2.30	1.80	2.00	1.60	1.30
13. Тотализатор	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.70
14. Офис и административни помещения	2.00	1.60	1.30	1.50	1.20	1.00
15. Производствени помещения	1.80	1.60	1.40	1.50	1.20	1.00
16. Изкупвателни пунктове за:						
16.1. Мляко	2.50	2.00	1.60	2.50	2.50	2.50
16.2. Билки, зеленчуци	2.50	2.00	1.60	2.50	2.50	2.50
16.3. Вторични суровини	3.00	2.50	2.00	3.00	2.50	2.00
17. Ателиета за културни и художествени дейности	0.50	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30
18. Площадки за спортни дейности	-	-	-	0.07	0.05	-
19. Стадиони	-	-	-	1,50 лв./ дка	1,50 лв./ дка	1,50 лв./ дка
20. Фитнес-зали	0.80	0.70	0.60	0.80	0.70	0.60
21. Клубове на общ. организации, движения и сдружения с идеална цел, включително с административно предназначение	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.90
21а. Клубове на политически партии, включително с административно предназначение, съгласно чл.31 от ЗПП	-	-	-	-	-	-
22. Клубове на организации, сдружения, регистрирани съгласно ЗЮЛНЦ в обществена полза	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.90
23. Складови и обслужващи помещения за обекти	70% от цената на основната площ					



24. Сервизни помещения за обекти	50% от цената на основната площ					
25. Самостоятелни складове	1.50	1.20	1.00	1.00	0.80	0.60
26. Терен за автомивки	-	-	-	1.50	1.20	1.00
27. Терен за автокъщи	-	-	-	1.50	1.20	1.00
28. За поставяне на един брой автомат за топли и безалкохолни напитки, закуски, сладоледи, машини за пуканки, понички и др. с площ 1 кв.м	30.00	30.00	30.00	25.00	25.00	25.00
29. Покривна площ на сгради за монтиране на електронни съобщителни устройства - антени	60.00	60.00	60.00			
30. Универсална пощенска услуга	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.70
31. Образователни и хуманитарни дейности	0.80	0.80	0.80	0.40	0.40	0.40

/2/. За обектите, поставени и изградени по реда на чл.56 от ЗУТ, се заплаща наем по началните цени, посочени в ал.1 на чл.3.

/3/. За обектите, прилежащи към спортните площи наемът се заплаща съгласно посочените в ал.1,чл.3 цени.

/4/. За ползване оборудване и обзавеждане-общинска собственост в обектите по чл.3, ал.1, към месечната наемна цена се прибавя и 1/60 от балансовата стойност на движимото имущество.

Чл.4. /1/. Определените в чл.3 ал.1 базисни /наемни/ цени са в зависимост от категорията населени места в Община „Родопи”, определена със Заповед №РД-02-14-2021/14.08.2012г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, групирани по зони , както следва:

I зона - 4-та категория	Цалапица, Брестовица, Първенец, Крумово, Ягодово
II зона - 5-та категория	Брани поле, Белащица, Брестник, Злати трап, Кадиево, Марково, Устина
III зона - 6-8 категория	Бойково, Извор, Лилково, Оризари, Ситово, Храбрино, Скобелево, Чурен, Дедово

/2/. Обектите от неупоменатите зони се приравняват по тези със сходни условия от посочените в ал.1. Когато обекта е разположен между две зони, му се дава наемната цена за по-горната зона.

Чл.5. Физическите лица с установена степен на трайно намалена работоспособност с 50 и над 50 %, заплащат за наетите от тях имоти-помещения, терени или части от тях за разлагане на преместваеми обекти по чл.56 от ЗУТ, общинска собственост 50 % от определените в чл.3, ал.1 цени за извършваната от тях дейност.

Чл.6./1/. Наемите за обекти, разположени в учебни заведения:

- 1.училищни бюфети и сладкарници се определят на 80% от цените по чл.3, ал.1, т.3;
2. за книжарници – 50% от цените по чл.3, ал.1, т.1;
- 3.помещения за извънкласна работа – 40 % от цените по чл.3, ал.1, т.8;

/2/. За обектите, разположени в учебните заведения, които не се ползват целогодишно за периода, в който не се ползват се заплаща 20 % от договорената наемна цена.

Чл.7./1/. За периода от 01.05-30.09. на годината по отношение на следните обекти:басейни, автомати, хладилни витрини, фризери за сладолед и други такива, посочени в чл.3, ал.1, т.33.2 и 3, както и за люлки, надуваеми батуты и др. панорамни съоръжения се заплащат наеми по цените по чл.3, ал.1, в зависимост от основното предназначение на обекта. При работа извън този период на годината се заплащат



наеми по цените по чл.3, ал.1 – лв./кв.м./ден, в зависимост от основното предназначение на обекта, след подадено до Кмета на Община „Родопи“-област Пловдив, предварително заявление в което се посочва периода за ползване.

/2/. За обектите, представляващи фитнес зали и басейни, които не се ползват целогодишно, за периода от 01.10-30.04 на годината се заплащат 50 % от договорената наемна цена, а за спортните обекти, които не се ползват целогодишно за периода 01.10.-30.04 на годината се заплащат 50% от договорната наемна цена.

Чл.8. При извършване на ремонтни дейности, реконструкция, ново строителство или пристрояване, временна организация на движение, разрешение по установения ред със срок на изпълнение по-дълъг от един месец, когато се засяга ползвания имот-сграда и/или терен общинска собственост, за времетраенето на ремонта/реконструкцията наемателите на засегнатите обекти, в случай на:

1. при затваряне на обекта се освобождават от заплащане на наем;
2. при ограничен достъп до обекта заплащат 20% от договорената наемна цена;

Чл.9./1/. Свободните недвижими имоти-общинска собственост, предназначени за административни, производствени, търговски и стопански нужди, се отдават под наем на юридическите лица и граждани след провеждане на търг или конкурс за определяне на наемателя и наемната цена.

/2/. Обявяването, провеждането и приключването на търга или конкурса по ал.1 се провеждат съгласно Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община „Родопи“-област Пловдив.

/3/. Първоначалната тръжна или конкурсна цена не може да бъде по-малка от базисната наемна цена, определена по реда на тази наредба за срока за ползване на имота.

/4/. Във всички останали случаи, извън посочените в ал.1-3 на този член, цената на възмездно предоставеното право на ползване върху общински имот не може да пониска от основната наемна цена, определена по реда на тази наредба, за срока на ползване на имота.

Чл.10. Наемните цени за недвижими имоти, необходими за осъществяване на дейността на синдикални организации за задоволяване на административни потребности са равни на базисните цени определени по реда на тази наредба;

Чл.11. /Отм. с Решение № 307, взето с Протокол № 09/14.10.2020г. на ОбС-Родопи/

Чл.11а. /Нов - Решение № 307, взето с Протокол № 09/14.10.2020г. на ОбС-Родопи/

(1) Политическите партии, на които са предоставени помещения по чл.3, ал.1, т.21а, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

(2) Правоотношенията с политическите партии се прекратяват поради неплащане на експлоатационните разходи за повече от три месеца.

Чл.12. Наемната цена на помещения, предназначени за социални, културни, образователни и здравни дейности, както и на помещения, предоставени за нуждите на Българския червен кръст, организациите на лица с намалена работоспособност и на организации, определени със Закона за физическото възпитание и спорта е 50 % от размера, определен в чл.3, ал.1.

Раздел II. Наемни цени на ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.

Чл.13. Началната наемна или арендна цена на земи от ОбПФ, предоставени чрез публичен търг или публично оповестен конкурс за отглеждане на едногодишни полски култури:

№	Категория на земя	лв./дка
1.	I-III	25.00
2.	IV-VI	20.00
3.	VII-IX	17.00



4.	X	14.00
----	---	-------

Чл.14. Началната наемна или арендна цена на земи от ОбПФ при поливни условия, предоставени чрез публичен търг или публично оповестен конкурс за отглеждане на едногодишни полски култури:

№	Категория на земя	лв./дка
1.	I-III	30.00
2.	IV-VI	22.00
3.	VII-IX	18.70
4.	X	15.40

Чл.15. При отдаване под наем или аренда на земеделски земи за създаване на трайни насаждения, началната наемна цена е 50 лв. за декар.

ГЛАВА ТРЕТА

РЕД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА НАРЕДБАТА

Чл.16. При необходимост от основен ремонт за въвеждане на общински обект в експлоатация се допуска ползване на гратисен период, но не повече от два месеца от датата на влизане в сила на заповедта на Кмета на общината за определяне на наемател..

Чл.17. /1/.Цените по настоящата наредба се коригират с инфлационен индекс, съобразно месечния бюлетин на Националния статистически институт, като до 5 % инфлация или дефлация не се извършва корекция. Над посочената граница се издава заповед на Кмета на Община „Родопи“-област Пловдив за корекция на месечните наемни цени.

/2/. Със същия процент се коригират и наемните цени в сключените до промяната договори.

Чл.18. Промяна предназначението на обекта се допуска само с разрешение на наемодателя. С промяната на предназначението се актуализира и наемната цена, която не може да бъде по-малка от предварително договорената.

Чл.19./1/. При промяна предназначението без съгласие на наемодателя, следва санкция в размер от 100 до 400 лева и прекратяване на наемните отношения.

/2/.Актовете, установяващи нарушението и наказателното постановление се издават по реда определен в ЗОС и ЗАНН.

Чл. 20./1/.В случай на нарушаване на условията за ползване на отдадения под наем общински имот се събира обезщетение, равно на двукратния размер на месечния наем за цялата ползвана площ, в следните случаи:

- за констатирани разширения на обекта извън указаната в договора площ чрез незаконно завземане на общински имот;
- при промяна на вида на извършваната в обекта дейност без същата да е съгласувана със съответните административни органи на Община „Родопи“-област Пловдив.

/2/. В случаите, когато общинските имоти се ползват без правно основание, или при отпаднало такова, се събира обезщетение в размер на от една до три месечни наемни вноски.

Чл.21.Съгласувано с Община „Родопи“ може да се промени наемния договор за общински имот, за която промяна се съставя нов договор и се заплаща такса в размер на месечния наем, в следните случаи:

1. при промяна вида и разширяване на извършваната дейност;
2. при разширение площта на обекта извън посочената в договора площ.



Чл.22. /1/. Не се допускат до участие в търгове или конкурс кандидати, в които съдружници са физически или юридически лица, участвали в търговски дружества или еднолични търговци, както и физически лица, с прекратени по тяхна вина договори с Община „Родопи“-област Пловдив- за срок от 5 години от прекратяването на договора;

/2/. Не се допускат до участие в търгове или конкурси кандидати, в които съдружници са физически или юридически лица, участвали в търговски дружества или еднолични търговци, както и физически лица, класирани на първо или второ място в предходни търгове и конкурси, които са отказали да сключат договор – за срок от 3 години от датата на предходния търг или конкурс

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Базисните(началните) наемни цени, определени по реда на тази наредба са месечни, освен цените по Раздел II, които са годишни. Базисните наемни цени в Раздел I и Раздел II са без включен ДДС.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата наредба се издава на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл.6, ал.2 от ЗМДТ, чл.14, ал.8 от ЗОС и чл.8 във връзка с чл.26 и чл.28 от ЗНА, чл.76, ал.3 от АПК.

§2. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на общината и Кметовете на населени места.

§3./1/. Настоящата наредба започва да се прилага от първото число на месеца, последващ влизането ѝ в сила.

/2/. Правилата на настоящата наредба се прилагат, доколкото в закон или подзаконов нормативен акт не е предвидено друго.

§.4./1/ Действащите договори за наем към датата на влизане в сила на тази наредба за обекти отдадени под наем, чрез търг или конкурс се актуализират до размера на началната цена определена в тази наредба, а в останалите случаи се запазва до изтичане срока на договора.

/2/. По действащите договори към датата на влизане в сила на тази наредба за общински обекти отдадени под наем без търг или конкурс, наемната цена се актуализира съгласно размера на новата базисна цена.

/3/. В договорите за наем, които се сключват след влизането в сила на настоящата наредба, следва да бъде включена клауза за ежегодна актуализация на наемната цена, при която е сключен договорът.

§5. Във всички приети от Общинския съвет „Родопи“-област Пловдив и действащи към настоящия момент нормативни актове да бъде извършена замяна на следните думи и изрази, както следва:

- навсякъде изрази „Тарифа за определяне на месечния наем за 1 кв.м. при отдаване под наем на помещение в сгради и терени – общинска собственост“ се заменя с „Наредба за базисните(начални) наемни цени на имоти-общинска собственост“.

- Навсякъде изрази „тарифа/та“ се заменя с „наредба/та“.

§6. Настоящата Наредба отменя Тарифа за определяне на месечния наем за 1 кв.м. при отдаване под наем на помещение в сгради и терени – общинска собственост/приета с Решение № 605, взето с Протокол № 35 от 01.03.2002 г., доп. с Решение № 406, взето с Протокол № 30/02.08.2005 г., доп. с Решение № 38 от 18.01.2006 г.; доп. с Решение №559, прието с Протокол № 41 от 24.04.2006 г.;изм. и доп. С Решение № 543, прието с Протокол № 29 от 28.01.2010 г.;/, както и всички заповеди, процедури и решения на Общинския съвет, които и противоречат.

§7. Наемната цена по договорите за наем на имоти с предназначение „тото-пункт“ сключени до датата на влизане в сила на тази наредба, се актуализира, съгласно размера



на новата базисна цена /изменена с решение № 49, прието с протокол № 04/22.03.2018г./.

§8. Наемната цена на договорите за наем на имоти с предназначение „Универсална пощенска услуга” се сключват с влизане в сила на тази наредба, актуализирана съгласно размера на новата базисна цена /изменена с решение № 88, прието с протокол № 05/26.04.2018г./

§9 Настоящата Наредба е приета с Решение № 164, взето с Протокол № 10 от 25.7.2013г./Досегашният § 8, става § 9 корекция с Решение № 88, Прието с Протокол № 05 от 26.04.2018г.

§10 Наредбата е изменена и допълнена с Решение № 307, взето с Протокол № 09/14.10.2020г.: 1. Чл.3, ал.1 се изменя и допълва по следния начин, а именно: 1.1. Точка 21, графа „Вид дейност”, се изменя, като думата „партии,” се заличава; 1.2. Създава се нова т.21а; 1.3. Създава се нова т.31. 2. Отменя се чл.11. 3. Създава се нов чл.11а.

Настоящата Наредба е приета с Решение № 164, взето с Протокол № 10 от 25.07.2013г.

