

МЕТОДИКА

за определяне на начални цени за договаряне при отдаване под
наем на общински имоти

I. Базисни цени в зависимост вида и специализацията на обектите (БЦ)

Търговски нужди				Произв нужди и услуги	Офиси	Учр. нужди	Клубни нужди		Др.неупо- менати
ЗОР	ЗХ	Магазини спец. норм.					Без СД, Ателиета, студия	със стоп.дейнос /СД/	
3,00	2,50	2,00	1,50	1,00	2,50	1,50	1,00	1,50	1,00

Забележка: За помощни помещения цените се коригират с 0,7.

ЗОР – заведения за отдих и развлечения, в т.ч.:барове,дискотеки,кафе-аперитиви,кафе сладкарници,развлекателни игри и др.подобни

ЗХ – заведения за хранене,в т.ч.: ресторанти,бърза закуска,бира-скара,кафе-експресо и др.подобни.

Спец.-специализирани магазини за продажба на спиртни напитки,тютюн,аудиовизуална техника,нумизматика, авто-мото техника и части, изделия от благородни метали и др. подобни, свързани със задоволяване на специфични потребности.

Норм.-магазини за хранителни стоки, магазини за промишлени стоки, книжарници, аптеки, оптика, стоки за личното стопанство и др.подобни.

II.Корекционен коефициент в зависимост от функционалния тип на селището -КФ

1. Селище функционален тип 3	1,00
2. Селище функционален тип 4	0,95
3. Селище функционален тип 5	0,90
4. Селище функционален тип 6	0,85
5. Селище функционален тип 7	0,80
6. Селище функционален тип 8	0,75
7. Селище функционален тип 9	0,70

III.Корекционен коефициент в зависимост от зоната, в която се намира имота (КЗ)

1. Зона 1	1,4
2. Зона 2	1,2
3. Зона 3	1,0

Забележка: КЗ се прилага само за гр.Елена.

IV.Корекционен коефициент в зависимост от местонахождението на обекта в зоната и интензивността на клиентопотока -Км

1. Търговска улица	1,6
2. Пазари	1,5
3. Транспортен възел	1,4
4. Главна улица	1,3
5. Друга територия	1,0

V.Корекционен коефициент в зависимост от конструкцията,вида на сградата -Кк

1. Монолитни и пакетоповдигащи плочи	1,2
2. Еднопанелни и пълзящи кофражи	1,1
3. Масивни	1,0
4. Полумасивни	0,9
5. Паянтови	0,8
6. Временни павилиони	0,7

VI.Корекционен коефициент в зависимост от степента на изграденост на инженерната инфраструктура -Ки

Ки е сборен и се определя от наличието на:

1. Водопровод	К1	0,3
2. Канализация	К2	0,2
3. Санитарен възел	К3	0,1
4. Електрификация	К4	0,2
5. Телефонизация	К5	0,2
6. Топлофикация	К6	0,3
7. Улична мрежа(трайна настилка, тротоар, паркинг)	К7	0,2

$$K_i = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 + K_7$$

VII. Наемна цена - НЦ

$$НЦ = Бц \times Кф \times Кз \times Км \times Кк \times Ки$$

VIII.Основна наемна цена за общински жилища

Забележка: не се прилага, тъй като цените за наем на общински жилища се определят на база Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища на ОбС – Елена

1. За наематели, отговарящи на условията на глава II от ППЗОС е 0л30 лв./кв.м.
2. Начална тръжна цена за търговете по чл.44 от Наредба № 2 е 1л50 лв./кв.м.
3. За настанени наематели в общински жилища до 14.07.1997 г. неотговарящи на условията на глава II от ППЗОС наемната цена е 1,20 лв./кв.м. жилищна площ.
4. Основна наемна цена за 1 кв.м. полезна площ по т.1 се отнася за жилище със следните показатели:

а/ местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място и зоната в, в която попада – първа зона за гр.Елена ;

б/ конструкция на сградата – панелна ;

в/ разположение на жилището във височина – първи етаж ;

г/ изложение – преобладаващ изток или югозапад за жилищните /без сервизните/ помещения;

д/ благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация.

За показатели, различни от посочените, основната наемна цена се коригира съгласно приложението към чл.39, ал.1 от ППЗДС.

5. Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл.17 ,ал.1 от ППЗОС, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за кв.м. полезна площ.

IX.Основна наемна цена за земеделски и други нужди на земи в регулация.

1.За земеделски нужди – 0,01 лв./кв.м. сезонно, еднократно

2. За други нужди – 0,05 лв./кв.м. месечно