ОБЩИНА РАДНЕВО, ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА

НАРЕДБА

ЗА БАЗИСНИ И СРЕДНИ ПАЗАРНИ И НАЕМНИ ЦЕНИ      НА

НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ОБЩИНА РАДНЕВО

ГЛАВА ПЪРВА

БАЗИСНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ

**Чл.1(1)** Цените по наредбата са база за определяне на пазарната цена при:

1.                 Продажба и замяна на общински недвижими имоти и /или вещни права върху тях.

2.                 Учредяване право на строеж върху общинска земя.

3.                 Учредяване право на пристрояване и надстрояване върху жилищни и нежилищни сгради, построени върху общинска земя.

4.                 Делби на съсобствени с Общината недвижими имоти.

**(2)** Цените по наредбата са база за:

1.                 Определяне оценката на предаваеми части от дворищно регулационни планове.

2.                 Оценката за право на преминаване, учредено върху частен имот.

**(3)** Когато определената базисна цена е по-ниска от пълната строителна стойност, като базисна цена се приема строителната стойност.

РАЗДЕЛ І

ЦЕНИ НА ЗЕМИТЕ

**Чл.2** Базисните цени на земите, включени в строителните граници на населените места се определят за един квадратен метър, съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат, както следва:

1.                 Населени места от ІІІ функционален тип:

Първа зона               6,00 лв.

Втора зона                4,00 лв.

Трета зона                3,00 лв.

2.                 Населени места от ІV и V функционален тип:

Първа зона               2,50 лв.

Втора зона                2,00 лв.

3.                 Населени места от VІ, VІІ и VІІІ функционален тип:

VІ функционален тип      1,50 лв.

VІІ функционален тип     1,20 лв.

VІІІ функционален тип    1,00 лв.

**(2)** Функционалният тип се определя с Единния класификатор на населените места /ЕКНМ/ в Република България.

**(3)** Цената на правото на преминаване се определя по ал.1, коригирана коефициент 0.7 и се заплаща еднократно.

**Чл.3. (1)** Базисните цени на застроени зами, върху които Общината придобива собственост по силата на ЗСПЗЗ, както и на земи, които са извън регулация и върху тях са изградени предприятия на юридически или физически лица, се определят по реда на чл.2 за втора зона.

**(2)** По реда на ал.1 се определят и базисните цени на земите, които при отчуждаване се изключват от строителните граници на населените места съгласно ЗТСУ, както и на земите, които се включват в строителните граници на населените места.

**Чл.4(1)** Базисните цени на земите по чл.2 се коригират /намаляват или увеличават/ до размери, посочени за конкретните корекционни коефициенти, както следва:

1.                 За степен на изграденост на инженерната инфраструктура – Кк1 – намаление до 20 на сто /-0.20/, съответно увеличение до 15 на сто /+0.15/ в зависимост от наличието и състоянието на елементите на инженерната инфраструктура.

2.                 За степен на транспортна достъпност –Кк2 – намаление до 30 на сто /-0.30/, съответно увеличение до 20 на сто /+0.20/ - в зависимост от честотата на движение на транспортните средства на общинския транспорт и разстоянието на обекта до най-близката спирка.

3.                 За екологични условия в селищните територии – Кк3:

А) в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, определени от Министерски съвет във връзка с чл.10, ал.10 от ЗСПЗЗ - -0.20.

Б) в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, определени от Министерски съвет във връзка с чл.10, ал.10 от ЗСПЗЗ - -0.20.

В) в останалите населени места или зони – 0.00

**(2)** Корекционните коефициенти по ал.1 се определят за всеки конкретен случай от съответните служби на общинската администрация.

**(3)** Коригираната базисна цена на земята /Цз кор./ се определя, като се вземат впредвид конкретните стойности на корекционните коефициенти от ал.1 по следната формула:

Цз кор. =Цзб/1 + Кк1 + Кк2 + Кк3/, където:

Цзб е базисната цена на земята по чл.2.

**(4)** При определяне на базисната цена на разпореждане с недвижими имоти по реда на чл.21 ал.1 от НРПУРОИ, цената на земята се коригира освен скорекционните коефициенти по ал.1 и с коефициент за атрактивност на населеното място – К атр. – със стойност от нула до 33 на сто /+0.33/, който отчита трайният интерес към населените места на Общината.

**Чл.5 (1)** Границите на зоните в населените места по чл.2 се определят със заповед на Кмета на Общината.

**(2)** Недвижими имоти, намиращи се на границата между две зони, се определят по по-висока цена.

РАЗДЕЛ ІІ

ЦЕНИ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

**Чл.6 (1)** Цената на правото на строеж върху общинска земя се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена съгласно чл.5 по следната формула:

                                                          F

Цпс = 0.25 х Цз кор. об. х (1 + ----------)

                                                         2S

където:

Ц пс                 - цената на правото на строеж;

Ц з кор об       -цената на земята по чл.4 ал.4

F                      -разгъната застроена /бруто/ площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;

S                         -площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищни зони.

**(2)** При разлика между определената по ал.1 разгъната застроена /бруто/ площ и площта, одобрена по одобрения проект на сградата, цената на правото на строеж се коригира, като разликата се доплаща, съответно се връща.

**(3)** Ако цената на правото на строеж, определена съгласно ал.1 и 2, е по-висока от цената на земята, определена по реда на чл.4  ал.4, цената на правото на строеж се приема за равна на цената на земята.

**Чл.7.** Разгъната застроена /бруто/ площ на жилищните сгради се определя в съответствие с Наредба №5 на Министерство на териториалното развитие и строителството от 1995 г. За правила и норми по териториално и селищно устройство /Д. в. бр.48 от 1995г./ и с БДС 163-86.

**Чл.8.** Цената на правото на ползване върху общинска земя се определя по цените на земята съобразно функционалния тип и категорията на населеното място, определени по чл.2, намалена с 20% и се заплаща еднократно.

РАЗДЕЛ ІІІ

ЦЕНИ НА СГРАДИТЕ И ОТДЕЛНИТЕ ОБЕКТИ В ТЯХ

**Чл.9 (1)** Жилищните сгради и жилищата в тях се оценяват на квадратен метър застроена площ със съответното овехтяване, както следва:

1.паянтови сгради – 10.00 лв с овехтяване 1 на сто годишно;

2.полумасивни сгради – 15.00 лв с овехтяване 0.8 на сто годишно;

3.масивни сгради;

а)сгради от готови сглобяеми етернитови и други плоскости /бунгала/ - 20.00 лв с овехтяване 0.7 на сто годишно;

б)с дървен гредоред на подовите конструкции – 25.00 лв с овехтяване 0.7 на сто годишно;

в)с железен гредоред, стоманени греди или ферми на подовите конструкции – 30.00 лв с овехтяване 0.6 на сто годишно;

г)с частични стоманобетонни елементи: стоманобетонни полета /части/,  единични стоманобетонни колони и греди, пояси, щурцове и др. – 35.00 лв с овехтяване 0.6 на сто годишно;

д)сгради с носещи стени и изцяло монолитни или сглобяеми стоманобетонни подови конструкции без противоземетръсни шайби и колони – 40.00 лв с овехтяване 0.5 на сто годишно;

4.                 Сгради, построени по системите едропанелен и пълзящ кофраж – 45.00 лв с овехтяване 0.5 на сто годишно;

5.                 Сгради, строени по системите с монолитни или сглобяеми скелети и рамкови конструкции, пакетоповдигани плочи, скелетно – безгредовиконструкции едроплощен кофраж /всички разновидности/, с противоземетръсни шайби и колони – 50.00 лв с овехтяване 0.5 на сто годишно.

**(2)** По цените на ал.1 се оценяват и самостоятелни обекти в жилищни сгради – ателиета, помещения за творческа дейност, гаражи, административни помещения, клубове, детски заведения, летни кухни и други подобни с обслужващо предназначение извън жилищните сгради.

**(3)** Когато части или етажи от една сграда са построени с различни конструкции, отделните етажи или части от сградата се оценяват съобразно тяхната конструкция, отделните части от сградата се оценяват съобразно тяхната конструкция.

**(4)**                  Когато подовите и таванските конструкции на отделните етажи, включително на жилища, ателиета и стаи по чл.25, ал.2, изградени в подпокривнотопространство на сгради със скатен покрив, са различни, етажите се оценяват по средноаритметични цени, съответно и със средноаритметичен коефициент на овехтяване на двете конструкции, като се имат предвид и наличните стоманобетонни елементи.

**(5)**                  Складовите помещения за лично ползване в подземни и полуподземни етажи (избени помещения) се оценяват, като се взема предвид таванската конструкция над тях.

**(6)**                  Складовите помещения за лично ползване в подпокривното пространство на сгради със скатен покрив (тавански сервизни помещения) се оценяват според конструкцията на пода им.

**(7)**                  Застроената (бруто) площ за помещение и за жилищен етаж се определя в съответствие с Наредба №5 на Министерството на  териториалното развитие и строителството от 1995 г. За правила и норми по териториалното и селищно устройство и с БДС 163-86.

**Чл.10(1).** Самостоятелни сгради с културно предназначение-кина, театри, салони, читалища, библиотеки и др.административни сгради, както и сгради и помещения със стопанско и производствено предназначение – навеси, леки постройки за отоплителни материали, обори, ферми за селскостопански животни, работилници, хангари, халета, сервизи за услуги, магазини, складове, фабрично заводски помещения, цехове, маслобойни, мандри, винарски изби, мелници, воденици, тухларни, керемидарни (цигларни) и други от подобен характер се оценяват според застроения (бруто) обем на 1 куб.м, както следва:

1.                 Навеси:

А) без оградни стени – 3,00 лв с овехтяване 1 на сто годишно;

Б) с до 3 оградни стени – 4,00 лв с овехтяване 1 на сто годишно;

2.                                         Паянтови сгради – 6,00 лв. С овехтяване 1 на сто годишно;

3.                                         Полумасивни сгради – 9,00 лв с овехтяване 0,9 на сто годишно;

4.                                         Масивни сгради по чл.9, ал.1, т.3:

А) по буква “а” – 14,00 лв с овехтяване 0,9 на сто годишно;

Б) по буква “б” – 15,00 лв с овехтяване 0,8 на сто годишно;

В) по буква “в” – 18,00 лв с овехтяване 0,7 на сто годишно;

Г) по буква “г” – 26,00 лв с овехтяване 0,6 на сто годишно;

Д) по буква “а” – 28,00 лв с овехтяване 0,5 на сто годишно.

5.                                         Масивни сгради по чл.9, ал.1, т.4 – 29,00 лв с овехтяване 0,5 на сто годишно;

6.                                         Масивни сгради по чл.9, ал.1, т.5 – 42,00 лв с овехтяване 0,5 на сто годишно;

**(2).** Изпълнените в сградата по ал.1 подобрения – отоплителни инсталации, вентилационни инсталации, асансьорни уредби и др. се оценяват отделно по пазарни цени.

**(3).** По цените по ал.1 се оценяват и рипадащите се към отделните обекти идеални части от общите части на сградите, както и принадлежащите им сервизни помещения, коригирани с коефициентите по чл.20 и 21.

**(4)** Застроеният (бруто) обем на сгради се определя в съответствие с БДС 163-86.

**Чл.11(1).** Цените по чл.9 включват:

1.                 Разходи за изграждане на жилищните сгради в груб строеж, нулев цикъл, бетон и стоманобетон (готови панели и други бетонни елементи), кофраж, арматура, зидарии, гредоред и покривна конструкция;

2.                 Разходите за довършителни  работи: подови настилки, вътрешни мазилки или обикновени тапети (когато няма вътрешна мазилка) и боядисване, външна обикновена и вароциментова пръскана мазилка, дограма и остъкляване; железарски работи, включително и по парапети, балкони, стълбища и др.; тенекеджийски работи; вентилационни, гръмоотводни, домофонни, телефонни и звънчеви инсталации; съоръжения в помещенията на Гражданска отбрана (мивки, клозети, резервоари за вода и др.); противорадиационни укрития и съоръженията към тях; пощенски кутии; железни изтривалки пред входовете, с различни видове изолации по покривите на сгради с плосък покрив.

3.                 Разходите за външни инсталации – електрическа, водопроводна (за студена и топла вода) и канализация;

4.                 Стойността на припадащата се част от отклоненията от главната инженерна мрежа на канализацията, водопровода, топлопоровода и електрическата връзка до сградата;

5.                 Разходите за геоложки и хидроложки проучвания, за проучвателни и проектни работи, инвеститорски контрол, организация и възлагане на строителството, авторски надзор, приемателни комисии.

**(2)** Цените се отнасят съответно за:

1.                 Подови настилки състоящи се:

А) дюшеме;

Б) линолеум, рувилит, рувитекс, мокет или тъфтинг и др. по цените на рувитекс – първо качество ;

2.                 Обикновена монолитна мозайка или обикновени мозаечни плочи;

3.                 Обикновени тапети (ако по тях няма мазилка) или постна боя по стени и тавани;

4.                 Блажна боя по стените и таваните в санитарни възли (бани, тоалетни, перални);

5.                 Обикновена или варо-циментова пръскана външна мазилка;

**(3)** Ако жилищната сграда не е завършена напълно /няма мазилка, настилки, инсталации, врати, прозорци и др. от посочените в ал.1 видове строителни работи/, цената по чл.9 се намалява със стойността, съответстваща на относителния дял на неизпълнените видове работи от брутната цена на кв.м застроена площ, като отделните стойности се извличат от стойностните сметки на проекта.

**(4)** В цените на сградите и помещенията по чл.9 не се включват направените подобрения и други видове работи, които се оценяват допълнително:

1.отоплителни инсталации;

2.асансьорни уредби;

3.вградени шкафове и други вградени мебели;

4.други видове работи, невключени в ал.2 или изпълнени по  различен от посочения в нея начин;

**(5)** Работите по ал.4, т.3 и 4 се оценяват по пазарната им цена към датата на оценката.

**(6)** Цената на подобренията, които се ползват само от отделни обекти в сградата, се включва в цената на тези обекти.

**Чл.12 (1)** Цената на жилищните сгради се намалява със съответното овехтяване по посочения в чл.9, ал.1 годишен процент.

Овехтяването започва да тече от следващата година след завършването на сградата, като се включва и годината, в която се извършва оценката. За овехтяване на цената на сградата може да бъде намалена най-много с 60% за паянтовите и полумасивните сгради и най-много с 50% за всички останали сгради. Максималният процент на овехтяване е в зависимост от физическото състояние и износеност на сградата и нейните елементи, а не само от броя на изминалите години от построяването и. Същото се отнася и до отделни обекти /жилища, ателиета и др./ в сградата.

**(2)** Състоянието на сградата или на отделните обекти се установява от комисия, назначена от кмета.

**Чл.13.** В дворните меса отделно се оценяват по пазарни цени към датата на оценката:

1.подпорните зидове и други работи, наложили се поради особеностите на терена, когато не са извършени със средства на държавата;

2.трайните насаждения;

3.дворните настилки, включително настилките около сградата;

4.дворните чешми, кладенците, септичните и попивните ями, каналите и водомерните шахти и др. подобрения.

**Чл.14 (1)** Цената на отоплителните инсталации в сгради, които са в експлоатация преди 4 март 1991 година, се определя съобразно застроената площ на отделните обекти в тях, като за един квадратен метър тя е 20 на сто от цената на един квадратен метър застроена площ, определена съгласно чл.9.

**(2)** Цената на асансьорните уредби в сгради, които са в експлоатация преди 4 март 1991 г. се определя съобразно застроената площ на отделните обекти в тях, като за един квадратен метър е 15 на сто от цената на един квадратен метър застроена  площ, определена съгласно чл.9.

**(3)** В сгради, които са в експлоатация след 4 март1991 година, цената на отоплителните инсталации и асансьорните уредби се определя по пазарни цени, като се приспадне овехтяване по правилата на чл.12 в размер на 2 на сто годишно.

**(4)** В цената на отоплителните инсталации не се включват парните котли и съоръженията към тях, абонатните станции, топлопроводните магистрали и главните мрежи от котелните помещения до други захранващи се от тях сгради.

**(5)** Ако отоплителната инсталация не е завършена напълно, стойността на неизпълнените работи се приспада по правилото на чл.11 ал.3.

**(6)** В сгради, които са в експлоатация, цената на отоплителните инсталации и на асансьорните уредби се определя, като се приспадне овехтяване по правилата на чл.12 в размер на 2 на сто годишно, но не повече от 50 на сто.

**Чл.15. (1)** При определяне на базисните цени на жилищните сгради и на жилищата в тях, се прилагат корекционни коефициенти за функционален тип на населеното място /Кфт/, както следва:

1.за гр. Раднево –ІІІ функционален тип - +0.4;

2.за населените места от V до VІІІ функционален тип – 0.2;

**(2)** При определяне на базисните цени на сградите по чл.10 ал.1 се прилагат корекционни коефициенти за функционален тип на населеното място /Кфт/, както следва:

1.за населени места от ІІІ и ІV функционален тип 0.7;

2.за населени места от V до VІІІ функционален тип 0.5.

**(3)** За индивидуалните качества на оценяваните жилища се прилагат корекционните коефициенти.

**Чл.16 (1)** Съобразно разположението на жилищните стаи, дневните /холовете/, кабинетите, библиотеките и трапезариите в жилищата се прилагат следните коефициенти за изложението им /Ки/:

ИЗЛОЖЕНИЕ:                                              КОЕФИЦИЕНТ

юг, югоизток                                                          1.04

изток, югозапад                                                      1.02

запад, североизток                                                  0.98

север, северозапад                                                  0.96

**(2)** За жилищата се определя осреднен коефициент за изложение, съобразно изложението на отделните стаи, дневните, кабинетите и трапезариите, независимо от тяхната площ. При различно изложение на помещенията коефициентите им се сумират и се разделят на броя на помещенията. Когато едно помещение има прозорци с различни изложения, се взема под внимание най-благоприятното изложение независимо от големината на прозорците.

**(3)** За кухните, вестибюлите, санитарните възли, антретата, балконите, лоджиите и др. подобни помещения не се определят коефициенти за изложение и те не се вземат предвид при определяне на основния коефициент за изложение на жилището.

**Чл.17. (1)** За жилищните сгради на 2 и повече етажи се прилагат следните коефициенти за разположение на жилището във височина /Кв/:

1.При двуетажни жилищни сгради:

а)за първи етаж – 0.95

б)за втори етаж – 1.05

2.При жилищни сгради от 3 до 5 етажа включително:

а)за първия етаж – 0.94

б)за втори до осми етаж включително, когато не е последен – 1.03

в)за последния етаж – 0.96

3.При жилищни сгради от 6 до 9 етажа включително:

а)за първия етаж – 0.93

б)за втори до осми етаж включително, когато не е последен – 1.02

в)за последния етаж – 0.96

4.При жилищни сгради от 10 и повече етажи:

а)за първи етаж – 0.92

б)за втори и следващите етажи, когато не са последни – 1.01

в)за последния етаж – 0.95.

**(2)** Коефициентите за разположение на жилищата във височина за първия етаж се прилагат при височина на пода на първия етаж над средното ниво на терена от 0.30 до 1.00 м. Ако височината на пода на етажа е над 1.00 м или под 0.30 м, коефициентите се увеличават или се намалят на всеки пълни 10 см с 0.005, но не повече от коефициента за втория етаж.

**(3)** Когато под жилищата има гаражи или складови помещения за лично ползване, разположени над нивото на прилежащия терен на 2.40 м и повече, за първи етаж се приема етажът на гаражите или складовите помещения за лично ползване.

**(4)** Когато в подпокривното пространство на жилищната сграда със скатен покрив са изградени жилища, ателиета и стаи по чл.23 ал.2, те се считат за последен етаж и етажността на сградата се определя, като се броят и те. В този случай за етажа под тези помещения не се прилага коефициент за последен етаж по ал.1 на този член.

**(5)** При различна височина на терена от различните страни на сградата се взема за меродавна височината на терена към страната, към която са ориентирани помещенията по чл.16 ал.1. Ако тези помещения са разположени на две или повече страни на сградата с различна височина на терена пред тях, се определя осреднен коефициент.

**(6)** Коефициентът за височина на жилища в полуподземни /сутеренни/ етажи се определя, като се взема под внимание коефициентът за първия етаж и за всеки пълни 10см под нивото на терена коефициентът се намалява с 0.03, но не повече от 50 на сто от коефициента за първия етаж.

**(7)** Когато под жилището има магазини, работилници, складове или други обекти, разположени над нивото на терена /освен гаражи и складови помещения за лично ползване/, приема се, че то е на втория етаж.

**(8)**                  При оценяване на обекти и помещения, посочени в чл.9 ал.2, не се прилагат коефициентите по този член и по чл.16.

**Чл.18.** Цените на жилищата или на части от тях, разположени непосредствено над магазини, клубове, гаражи, работилници и проходи, и в съседство /отдолу, отгоре и отстрани/ с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машини, помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и пр., се коригират със следните допълнителни коефициенти /Км/:

1.над магазини и клубове – 0.98;

2.в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машини помещения, абонатни станции и др.източници на шум, топлина и др. – 0.94;

3.над гаражи, работилници и проходи – 0.96.

**Чл.19.(1)** За жилище с височина по-голяма от 2.70 м измерена от горните нива на готовите подови конструкции на отделните етажи, цената се увеличава с 0.5 на сто за всеки 5 или част от 5 см в повече, но не повече от 5 на сто /Кив/.

**(2)** Същият допълнителен коефициент /Кив/ се прилага за гаражи с конструктична височина, по-голяма от 2.40 м, и за магазини, работилници, складове и др. подобни жилищни сгради с конструктивна височина по-голяма от 3.20 м.

**(3)** Коефициентът по ал.1 се прилага и за ателиета с прав таван с конструктивна височина, по-голяма от 2.50 м.

**(4)** За обекти с особени качества / положителни или отрицателни/ като: изложение към паркове и градини, намалени отстояния, с неправилна геометрична форма на помещенията и др. се прилага корекционен коефициент /Кок/ от 0.98 до 1.02.

**(5)** За жилища и ателиета с различни нива на помещенията в тях се прилага коефициент /Кк/ = 1.05.

**Чл.20.(1)** Цената на складовите помещения за лично ползване /мазета/ към жилищата и другите обекти в сградата, изградени в подземни и полуподземниетажи, се определя според тяхната светла площ, като за цена на 1 кв.м се приема цената на 1 кв.м застроена площ на жилищата от съответната категория конструкция по чл.9 ал.1, коригирана със следните коефициенти /Ксп/:

1.за помещения без пряко осветление – 0.30;

2.за помещения с пряко осветление – 0.40.

**(2)** Корекционните коефициенти /Ксп/ по ал.1 се прилагат за всички складови помещения, независимо в какъв етаж са изградени /подземни илиполуподземни/.

**(3)** Цената на складови помещения за лично ползване, разположени в надземни етажи, се определя според тяхната светла площ, като за цена на 1 кв.м застроена площ на жилищата от съответната категория конструкция по чл.9 ал.1, коригирана със следните коефициенти /Ксп/:

1.за помещения без пряко осветление – 0.50;

2.за помещения с пряко осветление – 0.60.

**Чл.21.** Цената на складовите помещения за лично ползване, изградени в подпокривното пространство на сгради със скатен покрив, се определя според тяхната светла площ, като за 1 кв.м се приема цената на 1 кв.м застроена площ на жилищата от съответната категория конструкция по чл.9, ал.1 съобразно конструкцията на пода им, коригирана със следните коефициенти /Ксп/:

1.за помещения с наклонен таван:

а)без пряко осветление – 0.25;

б)с пряко осветление  - 0.30.

2.за помещения с прав таван:

а)без пряко осветление – 0.40;

б)с пряко осветление – 0.60.

**Чл.22.(1)** Складовите помещения за лично ползване към жилищата, ателиетата и другите обекти в отделните входове на жилищните сгради се разпределят, като се вземат под внимание поредната номерация на жилищата от ниските към по-високите етажи във входа и поредната последователна номерация на складовите помещения по архитектурния проект, извършена по посока на часовниковата стрелка. Складовите помещения  за другите обекти се разпределят след разпределянето на складовите помещения на жилищата.

**(2)** Разпоредбата на ал.1, изречение първо, не се прилага за жилищни сгради, изпълнявани по стопански начин /групов строеж, ЖСК/. Складовите помещения за лично ползване при такива строежи се разпределят по решение на общото събрание на приобретателите или член кооператорите.

**Чл.23.(1)** Цената на жилищата и ателиетата, изградени в подпокривно пространство на сгради със скатен покрив, които са с прави или частично наклонени тавани, се определя съобразно застроената площ, като за цена на 1 кв.м застроена площ на жилищата от съответната категория конструкция по чл.9 ал.1, коригирана с коефициент за подпокривно пространство /Кпп/ = 0.90. F2.

**(2)** Алинея 1 се прилага и за самостоятелни стаи,  изградени в подпокривното пространство на сгради със скатен покрив, определени за ползване  на обитателите на жилища  в сградата (за творчески нужди – работни кабинети). Застроената им площ  представлява неразделна част от застроената площ на съответните жилища.

**(3).** При оценяване на обектите по ал.1 и 2 по цените  на чл.9, ал.2, коригирана с коефициент К пг-0,80.

**Чл.24.(1).** Цената на отделните обекти в сградата се определя по следната формула:

С = С1 + С2 + С3 + Ип + Пс

С1 = F1 x Ц х К фт х Катрх Ки х Кв х Км х Кпп х Кок х Кк х Кпг

С2 = F2 х Ц х К сп х Кфт х Ка

С3 = F3 х Ц х Кич х К фт х Ка

Ип = а + б + в + ....

Пс = Кич х Ц пс х S,

Където,

С е пълната цена на отделния обект (жилище, ателие, гараж, магазин и др.), включително припадащите се складови помещения, общи части на сградата и правото на строеж;

С1- Цената на отделния обект без складовите помещения, общите части и без правото на строеж;

С2 – цената на складовите помещения, припадащи се към отделния обект (жилище, ателие, гараж, магазин и др)

С3 – цената на припадащите се към съответния обект (жилище, ателие, гараж, магазин и др.) идеални части от общите части на сградата;

Ип – общата стойност на подобренията за отделния обект, включително ъответната част от подобренията в общине части;

а, б, в,... са стойностите на отделните подобрения в обекта;

 Пс – общата стойност на правото на строеж;

F1 – е застроената (бруто) площ на отделния обект без общите части на сградата и без складовите помещения;

F2 – светлата площ на складовите помещения, припадащи се към съответния обект (жилище, ателие, гараж, магазин и др.)

F3 – Разгъната застроена (бруто) площ на общите помещения на сградата – стълбища и площадки и цялата площ на лозжии, балкони и веранди към същите помещения, асансьорни шахти и др., без стопанската площ на сградата;

S – площта на парцела или земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в  жилищните зони;

Ц – цената на един кв.м. застроена площ, определена по чл.9;

Цпс – цената на правото на строеж, определена по чл.6;

Кфт – коефициент на функционалния тип на населеното място;

Ки – коефициент на изложение на жилището;

Кв – коефициент за разположение на жилището във височина;

Км – коефициент за жилища над магазини, гаражи и работилници;

Кив – коефициент за конструктивна височина на жилища – по-голяма от 2,70 м; за ателиета – по –голяма от 1,50 м, за гаражи – по-голяма от 2,40 м и за магазини, работилници, складове и други подобни – над 3,20 м;

Кок – коефициент за особени качества;

Кк – коефициент за различни нива на помещенията;

Кпг – коефициент за подземни гаражи;

Кпп – коефициент за жилища и ателиета в подпокривното пространство на сгради със скатен покрив;

Ксп – коефициент за складови помещения;

Кич – коефициент, определящ идеалната част от общите части на сградата и земята, върху която е построена, припадаща се на отделния обект;

(2). Данните за сгради с много обекти в тях се обобщават в табличен вид по обектно.

**Чл.25.** Общата цена на цялата сграда е сборът от цените на всички обекти в нея ( жилища, ателиета, гаражи, магазини и др.)

**Чл.26.** Коефициентът Кич се определя, като цените на отделните обекти в сградата, включително цените на припадащите се към тях складови помещения се разделят на сбора от цените на припадащите се към тях складови помещения се разделят на сбора от цените на всички обекти в сградата, без правото на строеж, без подобренията и без цената на общите част на сградата по следната формула:

                С1,I + С2,I

Кич, I = -----------------

                 N

              Сума (С1,I + C2, i)

   i = 1

където:

i – е отделният обект всградата;

n – общия брой на обектите в сградата;

**Чл.27.** При оценяване на съществуващи сгради от С1, С2, С3  се  приспада и съответното овехтяване по правилата на чл.12.

**Чл.28.(1)**Отделно ползвани тераси извън очертанията на обектите се заплащат по цена за 1 кв.м. застроена площ в размер на 100 на сто за първите 10 кв.м., 50 на сто – за площта над 10 до 20 кв.м., и 25 на сто – за площта над 20 кв.м.

**(2)** Отделно ползвани тераси към обектите, които се явяват покрив на долния етаж, се продават  като правоползване. Редуцираната им площ не се включва в застроената площ на обекта и се заплаща по цена съгласно чл.9.

(3)Отделно ползвани сушилни се оценяват като складове по реда на чл.10.

РАЗДЕЛ ІV

ЦЕНА НА ПРАВОТО НА НАДСТРОЯВАНЕ, ПРАВОТО НА ПРИСТРОЯВАНЕ И ПРАВОТО НА ПОЛЗВАНЕ

**Чл.29.** Цената на правото на надстрояване или пристрояване на сграда, построена върху общинска земя, съответно правото на строеж за изграждане на други сгради в парцела, се определя по формулата на чл6 за разгъната застроена (бруто) площ на новопридобити обекти.

**Чл.30.(1)** Всички разходи за надстрояване или пристрояване на заварени сгради, включително разходите за укрепване на сградата (на основните, носещи конструкции и др) във връзка с надстрояването или пристрояването, са за сметка на инвеститора.

**(2)** Разходите за изграждане на допълнителни помещения за общо ползване са за сметка на всички собственици на обекти в сградата след надстрояването (пристрояването).

**(3)** Разходите за изграждане на допълнителни  помещения към жилищата на заварените собственици в надстрояваната или  пристрояваната сграда и съответната част от разходите за общите части, както и разходите за ремонта на жилищата във връзка с тях или с други обекти в заварената сграда са за сметка на съответните собственици на заварените жилища.

ГЛАВА ВТОРА

БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ

**Чл.31.(1)** Цените по глава първа са база за определяне на наемните цени на жилищни и не жилищни имоти.

**(2)** Цената на възмездно учреденото право на ползване върху общинските имоти не може да бъде по-ниска от базисната наемна цена, определена по реда на тази глава, за срока на ползване на имота.

**Чл.32.(1)** Свободните недвижими имоти – частна общинска собственост, предназначени за административни, производствени или стопански нужди, се отдават под наем на юридически 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 реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

**(3)** Първоначалната наемна цена за търга или конкурса не може да бъде по-малка от тази,определена в чл.35.

**Чл.33.** Наеманата цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ, съобразно функционалния тип на населеното място, зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището  във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжение, както и качествата на околната среда.

**Чл.34.** Основаната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ е 0,30 лева и се отнася за жилище със следните показатели:

1.                          местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място и зоната , която попада:ІІІ функционален тип , ІІ зона

2.                          Конструкция на сградата – панелна

3.                          разположение на жилището във височина – първи етаж;

4.                          изложение – преобладаващ изток или югозапад за жилищните (без сервизните) помещения;

5.                          Благоустройствено съоръжение – с водопровод, канализация и електрификация.

**Чл.35.(1)** Кметът на Общината може да коригира основната наемна цена, като намалява до 10 на сто и да увеличава до 40 на сто за показатели, непосочени в тази наредба.

**(2)** Фактическата наемна цена се определя чрез коригиране на основната наемна цена до размери, посочени за конкретните показатели, съгласно приложение №2

**Чл.36.(1)** За жилище с височина, по-голяма от 2,70 м, измерена от горните нива на готовите подови конструкции на отделните етажи, цената се увеличава с 0,5 на сто за всеки 5 или част от 5 см в повече, но не повече от 5 на сто.

**(2)** Същият допълнителен коефициент се прилага за гаражи с конструктивна височина, по-голяма от 2,40 м и за магазини, работилници, складове и други подобни  в жилищни сгради  с конструктивна височина , по- голяма от 3,20 м .

**(3)** За обекти с особени качества като: изложение към паркове, намалени отстояния, неправилна геометрична форма на помещения и др., се прилагакорекционен коефициент  от 0,98 до 1,02.

**(4)** За жилища и ателиета с различи нива на помещенията в тях се прилага корекционен коефициент 1,05.

**(5)** При обекти за стопански, административни и производтвени нужди под 80 кв.м., наемната цена цена се увеличава с 0,5 на сто на всеки 10 кв.м. или част от 10 кв.м., но не повече от 25 на сто.

**Чл.37.** Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл17 от ППЗОС, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща по цени, определени от Общинския съвет.

**Чл.38.** Месечната наемна цена за площта, ползвана от двама или повече наематели – членове на различни семейства, разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата.

**Чл.39.**Всички намаления или увеличения се изчисляват върху основната наемна цена.

**Чл.40.** Наемната цена за жилищни помещения в общежития се определя от ръководителите на ведомствата, които ги стопанисват.

**Чл.41.** При ползване на нежилищните помещения за жилищни  нужди се прилагат цените за жилища.

**Чл.42.** Наеманата цена на ателиета и кабинети за творческа дейност се определя в двоен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

**Чл.43.(1)** Наемната цена на гаражи се заплаща в петорен размер спрямо основната наемна цена при провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем.

**(2)** Наемната цена на паркоместа в под блоковото пространство на жилищни сгради се определя по предходната алинея, коригирана с коефициент К пм = 0,70.

**(3)** Наемните цени по ал.1 и 2 се коригират с коефициент 0,5, когато се  отдават под наем на инвалиди.

**Чл.44.(1)**Наемната цена на помещения, предназначени за социални, културни, образователни, здравни и др.подобни дейности се определя с решение на Общински съвет за всеки конкретен случай.

**(2)** Наемната цена на помещения, предоставени за нуждите на централните и регионлни ръководства на политическите партии, се определя в троен размер като наемната цена за жилища със същата полезна площ и показатели.

**Чл.45.** Наемната цена на обекти, построени на основание чл.120 ал.4 от ППЗТСУ се определя както следва:

1.                           За обекти общинска собственост – основната наемна цена се коригира с коефициентите по приложение №2.

2.                           Първоначалната наемна цена на 1 кв.м. общинска площ е:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Населено място  Функцинален тип | Зона | Цена лв/кв.м. |
| ІІІ | І | 1,00 |
|  | ІІ | 1,00 |
|  | ІІІ | 0,80 |
| V | І | 0,70 |
|  | ІІ | 0,60 |
| VІ |  | 0,60 |
| VІІ |  | 0,50 |
| VІІІ |  | 0,40 |

Коригиран с коефициенти за местоположение от приложение №2 и коефициент за предмет на дейност7

1.0 -търговия с хранителни стоки.

1.4 – заведения за  хранене – с алкохол

1.0 -  заведения за  хранене – без алкохол

0.8 – за услуги и производствена дейност

0.8 – за търговия с печатни произведения, аптеки, РЕП и др

1.25 – за развлекателни дейности (електронни игри и др.)

1.0 – за непосочени дейности

**Чл.46.** Наемната цена за селскостопански обекти (ферми, рибарници и др.) се определя чрез възлагане на лицензирани оценители.

**Чл.47.** Първоначалната наемна цена при провеждане на търговете за отдаване под наем  на недвижими имоти, не може да бъде по-ниска от размера на наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели в зависимост от предназначението:

1.     за административни нужди – увеличена 8 пъти.

2.     за стопански и производствени нужди – 10 пъти.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.(1)** “Полезна площ” на жилището по смисъла на Наредбата е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялат  площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителни стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

**(2)** Наемна площ за нежилищни обекти е разгъната застроена (бруто) площ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§2.(1)** При прехвърляне на собственост и при учредяване на ограничени вещни права върху общински имот се заплащат режийни разноски в размер на 2 на сто върху цената на правото.

**(2)** Средствата по ал.1 могат да се разходват за възнаграждения на допълнително привлечени  специалисти, за техническо оборудване на отдел “ОКСДОИПК” в общината и за материално стимулиране на лицата, заети пряко с дейностите на общинската собственост. Условията за реда и разходването на тези средства се определят с план – сметка, предложена от кмета на общината.

**§3.** Настоящата Наредба се приема  на основание чл.8 от ЗОС във връзка с чл.2, ал.2 от ППЗОС и гл.ІV и VІІ от ЗОС.

**§4.** Настоящата Наредба отменя всички заповеди, инструкции, процедури и решения на Общински съвет, които й противоречат.

**§5.** Наредбата е приета с Решение №155 от Протокол №8 от 27.04.2000 г. На Общински съвет гр.Раднево.

Приложение №1

БАЗИСНИ   ЦЕНИ

при определяне пазарните цени на земята в Община Раднево, включени в строителните граници на населените места, определени за 1 кв.м съобразно функционалния тип на населеното място и зоната по чл.2 и чл.З от Наредбата за базисни цени и средни пазарни и наемни цени на недвижимите имоти нарадневска община, коригирани с коефициентите по чл.4 от същата наредба, приета с решение № 155 от протокол № 8/27.04.2000 г. на Общински съвет Раднево

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| населено място | зона | баз.цена | Кк1от -0,2 до +0,15 | Кк2 от -0,3 до +0,2 | Кк3 от -0,2до +0,2 | Ккобщ. от +0,5 До +1,5 | Цк баз. общ. соб. (лв/кв.м) | Катр. (0,00  +0,33) | Цз.кор. общ.  соб. (ли/ кв.м) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Раднево | I | 6,00 | 0,15 | 0,20 | -0,10 | 1,25 | 7,50 | 0,33 | 9,98 |
|  | ІІ | 4,00 | 0,15 | 0,10 | -0,10 | 1,15 | 4,60 | 0,20 | 5,52 |
|  | ІІІ | 3,00 | 0,15 | 0,10 | -0,10 | 1,15 | 3,45 | 0,15 | 3,97 |
| Трояново | I | 2,50 | 0,15 | 0,20 | -0,20 | 1,15 | 2,88 | 0,10 | 3,17 |
|  | II | 2,00 | 0,15 | 0,10 | -0,20 | 1,05 | 2,10 | 0,00 | 2,10 |
| Ковачево | I | 2,50 | 0,15 | 0,20 | -0,20 | 1,15 | 2,88 | 0,10 | 3,17 |
|  | II | 2,00 | 0,15 | 0,10 | -0,20 | 1,05 | 2,10 | 0,00 | 2,10 |
| Сьрнево | I | 2,50 | 0,15 | 0,20 | 0,005 | 1,40 | 3,50 | 0,20 | 4,20 |
|  | ІІ | 2,00 | 0,15 | 0,20 | 0,005 | 1,40 | 2,80 | 0.10 | 3,36 |
| Коларово |  | 1,50 | 0,15 | 0,10 | 0,10 | 1,35 | 2,03 | 0,30 | 2,64 |
| Знаменосец |  | 1,50 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 1,30 | 1,95 | 0,15 | 2,24 |
| Полски градец |  | 1,50 | 0,10 | -0,20 | -0,20 | 0,70 | 1,05 | 0,00 | 1,05 |
| Боздуганово |  | 1,20 | 0,10 | -0,10 | 0,10 | 1,10 | 1,32 | 0,20 | 1,58 |
| Свободен |  | 1,20 | 0,10 | -0,20 | 0,10 | 1,00 | 1,20 | 0,00 | 1,20 |
| Любеново |  | 1,20 | 0,10 | 0,20 | -0,20 | 1,10 | 1,32 | 0,10 | 1,45 |
| Диня |  | 1,20 | 0,05 | -0,30 | 0,10 | 0,85 | 1,02 | 0,10 | 1Д2 |
| Д Атанасово |  | 1,20 | 0,10 | -0,30 | 0,1 0 | 0,90 | 1,08 | 0.10 | 1Д9 |
| Трънково |  | 1,20 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 1,30 | 1,56 | 0,20 | 1,87 |
| Землен |  | 1,00 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 1,30 | 1,30 | 0,10 | 1,43 |
| Ковач |  | 1,00 | 0,05 | 0,10 | 0,10 | 1,25 | 1,25 | 0,00 | 1,25 |
| Тихо мирово |  | 1,00 | 0,05 | -0,30 | 0,10 | 0,85 | 0,85 | 0,00 | 0,85 |
| Българене |  | 1,00 | 0,05 | -0,30 | 0,10 | 0,85 | 0,85 | 0,00 | 0,85 |
| Рисиманово |  | 1,00 | 0,05 | -0,30 | -0,20 | 0,55 | 0,55 | 0,00 | 0,55 |
| Бели бряг |  | 1,00 | 0,20 | 0,20 | -0,20 | 1,20 | 1,20 | 0,30 | 1,56 |
| То полян е |  | 1,00 | 0,05 | -0,10 | 0,10 | 1,05 | 1,05 | 0,10 | 1,16 |
| Маца |  | 1,00 | 0,05 | -0,30 | -0,20 | 0,55 | 0,55 | 0,00 | 0,55 |
| Константиновец |  | 1,00 | 0,05 | -0,30 | -0,20 | 0,55 | 0,55 | 0,00 | 0,55 |

За извършване от общинската администрация на базисни пазарни оценки на недвижимите имоти при прехвърляне на собственост и при учредяване на ограничени вещни права върху недвижим имот, се заплащат РЕЖИЙНИ РАЗНОСКИ както следва:

- за имоти на граждани - 0,5%;

- за всички останали - 2%.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

А. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ЖИЛИЩАТА СПОРЕД ФУНКЦИОНАЛНИЯ ТИП НА НАСЕЛЕНОТО МЯСТО И ЗОНАТА В КОЯТО СЕ НАМИРА

Гр.Раднево

|  |  |
| --- | --- |
| зони | Коефициент |
| - 1 зона | 1,18 |
| - II зона | 1,09 |
| - III зона | 1,00 |

Населено място

|  |  |
| --- | --- |
| Функционален тип | Коефициент |
| V-ти функционален тип |  |
| - І зона | 0,55 |
| - II зона | 0,46 |
| VІ-ти функционален тип | 0,27 |
| VІІ-ми функционален тип | 0,21 |
| VІІІ-ми функционален тип | 0,17 |

Б. Конструкция на сградите

|  |  |
| --- | --- |
| Паянтови и полумасивни сгради | 0,75 |
| Масивни сгради | 0,88 |
| Сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонови конструкции: ППП, СБК, изградени по системите "пълзящ кофраж" иедроплощен кофраж | 1,07 |

В. Разположение във височина

|  |  |
| --- | --- |
| При двуетажни сгради |  |
| първи етаж | 0,95 |
| втори етаж | 1,05 |
| При сгради от 3 до 5 етажа |  |
| първи етаж | 0,94 |
| втори етаж и нагоре когато не е последен | 1,03 |
| последен | 0,97 |
| При сгради от 6 до 9 етажа |  |
| първи етаж | 0,93 |
| от втори до осми етаж когато не е последен | 1,02 |
| последен | 0,96 |

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

5. При конструктивна височина:

за жилище над 2,70 м - с 0,5% на всеки 5 см не повече от 5%;

за гаражи над 2,40 м - с 0,5% на всеки 5 см не повече от 5%;

за работилници над 3,20 м - с 0,5% на всеки 5 см не повече от 5%.

КОЕФИЦИЕНТ

Г. Преобладаващо изложение

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Юг, югоизток | 1,02 |
| 2. Запад, североизток | 0,97 |
| 3. Север, северозапад | 0,96 |
| 4. Изток | 1,00 |

Д. Благоустройствено съоръжение

|  |  |
| --- | --- |
| 1. За жилище над 5 ет без асансьор | 0,95 |
| 2. За жилище с централно отопление | 1,07 |
| 3. За жилище без складово помещение | 0,95 |
| 4. За жилище без водопровод и канализация | 0,93 |
| 5. За жилище разположено над източници на шум | 0,93 |