НАРЕДБА № 6 ЗА БАЗИСНИТЕ ПАЗАРНИ И НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Четвъртък, 17 Юли 2025

Наредба 6 - за базисните пазарни и наемни цени на недвижими имоти - вижте тук

Приложение 1 - вижте тук

Приложение 2 - вижте тук

Приложение 3 - вижте тук

Приложение 4 - вижте тук

Приложение 5 - вижте тук

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ОПАН

НАРЕДБА №6

ЗА БАЗИСНИТЕ ПАЗАРНИ И НАЕМНИ ЦЕНИ НА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. По реда на тази Наредба се определят:

1. Базисните цени на общинските недвижими имоти
2. Цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти
3. Началните тръжни цени при управление и разпореждане с общинско имущество

ГЛАВА ВТОРА

РАЗДЕЛ I

Цени на земите

Чл.2 (1) Базисните цени на земите, включени в урбанизираните територии 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 V функционален тип

първа зона - 2.50 лв. втора зона - 2.00лв.

2. населени места от VI, VII и VIII функционален тип

VI. функционален тип - 1.50лв.
VII. функционален тип - 1.20лв.
VIII. функционален тип - 1.00 лв.

2. Функционалният тип се определя с Единния класификатор на населените места /ЕКНМ/ в република България.

Чл.3 (1) Базисните цени на земите по чл.2 се коригират /намаляват или увеличават/ до размери, посочени за конкретните корекционни коефициенти, както следва:

1. степен на изграденост на инженерната инфраструктура - Кк1 - намаление до 20 на сто /-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 обществения транспорт и разстоянието на обекта до най-близката спирка.
3. за екологични условия в селищните територии - Кк3

а/ в населени места, обявени за национални курорти-/+0.20/

б/ в населени места или зони, попадащи в региони с тежки екологични условия, по списък, определен от Министерския съвет във връзка с чл.10, ал.10 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - /-0.20/ в/ за останалите населени места или зони - 0.00

2. (Изм.-Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Корекционните коефициенти по ал.1 се определят от Дирекция "ТРССДС" на общинската администрация. /Приложение №1 от Наредбата/
3. Коригираната базисна цена на земята /Цз кор./ се определя, като се вземат предвид конкретните стойности на корекционните коефициенти от ал.1 по следната формула:

Цз кор.= Цзб /1+Кк1+Кк2+Кк3/

Цзб е базисната цена на земята по чл.2

(Отм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.)

4. (Изм.- Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Във всички случаи на разпоредителни сделки с урегулирани поземлени имоти цените се определят от лицензиран оценител.
5. (Отм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.)

Чл.4 (1)Границите на зоните в населените места се определят със заповед на Кмета на Общината.

2. Недвижими имоти, намиращи се на границата между две зони, се оценяват по по- високата цена.

РАЗДЕЛ II

Цена на правото на строеж,
правото на надстрояване, правото на пристрояване и
правото на ползване

Чл.5 (1) Цената на правото на строеж върху общинска земя, се определя по цената на земята за един квадратен метър, определена съгласно чл.3 по следната формула

Цпс = 0.25 х Цз кор.(1+ F), където

2S

Цпс е цената на правото на строеж

Цз кор.-цена на земята по чл.3, ал.3

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 комлексно застрояване в

жилищните зони.

2. При разлика между определената по ал.1 разгъната застроена /бруто/ площ и площта, определена по одобрения проект на сградата, цената на правото на строеж се коригира, като разликата се доплаща, съответно 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.3, ал.3, цената на правото на строеж се приема за равна на цената на земята.
4. Цената на правото на строеж при придобиване право на собственост върху земята при условията и по реда на §1 от Преходните и заключителните разпоредби на Постановление №235 на Министерски съвет от 1996г. за приемане на Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост и на Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост се определя към момента на подаване на молбата на основата на данните от договора за учредено право на строеж.
5. (Изм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Разгъната застроена /бруто/ площ на жилищните сгради се определя в съответствие с Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ДВ, бр. 3 от 13.01.2004г./.

Чл.6 (1) 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 чл.5 за разгъната застроена /бруто/ площ на новопридобитите обекти.

2. Всички разходи на надстрояване или пристрояване на заварени сгради, включително разходите за укрепване на сградата / на основите, носещите конструкции и др./ във връзка с надстрояването или пристрояването са за сметка на инвеститора.
3. Разходите за изграждане на допълнителни помещения за общо ползване са за сметка на всички собственици на обекти в сградата след надстрояването/пристрояването/
4. 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 ремонт на жилищата във връзка с тях или другите обекти в заварената сграда са за сметка на съответните собственици на заварените жилища.

Чл.7 Базисната цена на възмездно учреденото право на ползване върху общински имот се определя от лицензиран оценител, като не може да бъде по-ниска от базисната наемна цена, определена по реда на глава трета от Наредбата, за срока на ползване на имота

РАЗДЕЛ III

Цени на сградите и отделните обекти в тях

Чл.8 (1) При определяне на базисните цени на жилищни сгради, както и на отделните обекти в тях се спазват разпоредбите на глава седма раздел III от ППЗДС.

2. (Отм.- Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.)
3. (Отм.- Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.)

Чл.9 При всички случаи на разпоредителни сделки с нежилищни сгради и части от тях цените се определят от лицензират оценител.

ГЛАВА ТРЕТА

БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ

РАЗДЕЛ I

Общински жилища

Чл.10 Цените по този раздел са база за определяне на наемната цена на общинските жилища.

Чл.11 Наемната цена на общинските жилища се определя на 1км полезна площ, съобразно функционалния тип на населеното място, в което се намира жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване.

Чл.12 Основната наемна цена на 1 кв.м полезна площ е 0.255лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

0. местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място - от V до VIII функционален тип
1. конструкция на сградата - панелна;
2. разположение на жилището във височина - първи етаж;
3. изложение-преобладаващ изток или югозапад на жилищните помещения;
4. благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация и електрификация;

Чл.13 (1)Фактическата наемна цена се определя чрез коригиране на основната наемна цена

до размери, посочени за конкретните показатели съгласно Приложението към чл.39, ал.1 от ППЗДС.

(2) (Изм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Фактическата наемна цена се определя от дирекция "ТРССДС" / Приложение №2/

Чл.14 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 Приложението към чл.39, ал.1 от ППЗДС, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

Чл.15 (Изм.- Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл.10 от Наредба №9 за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите , управление и разпореждане с общински жилища, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по фактическата наемна цена за квадратен метър полезна площ.

Чл.16 Всички увеличения или намаления се изчисляват върху основната наемна цена.

Чл.17 При ползване на нежилищни помещения за жилищни нужди се прилагат цените за жилища.

Чл.18 При провеждане на търгове за отдаване под наем на общински жилища, началната тръжна цена е удвоеният размер на фактическата наемна цена за съответното жилище.

РАЗДЕЛ II

Базисни наемни цени на нежилищни имоти

Чл.19 Цените по този раздел са база за :

1. (Изм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) Определяне на наемната цена за обекти, отдадени по реда на чл.19 и чл.20 от Наредба №2 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост.
2. Определяне на началните цени при провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем на общински имоти.

Чл.20 Базисните наемни цени се определят за период от един месец на квадратен метър разгъната застроена /бруто/ площ , съобразно предназначението на обекта както следва:

предназначение на обекта	месечна наемна цена на кв.м площ в левове		
	до 30 кв.м.	от 31 до100кв.м.	над 100кв.м.
1. магазини	1,80	1,40	0,80
2. заведение за хранене и развлечение	1,90	1,50	0,90
3.(Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) ателиета за услуги	1,10	0,90	0,60
4. здравни кабинети	1,50	1,20	0,70
5. офис и административни помещения	1,50	1,20	0,70
6. производствени помещения	1,00	0,70	0,50
7. изкупвателни пунктове	1,20	1,00	0,70
8. площи за спортна дейност	0,10		
9. (Изм.- Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г., Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) помещения за: 1. осъществяване на дейност в обществена полза 2. за административни нужди на синдикални организации	1,60	1,60	0,80
10. (Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) самостоятелни складове - месечен наем лв./ кв.м.	0,50 лв.		
11(Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) гаражи и гаражни клетки - месечен наем лв./ кв.м.	1,00 лв.		
12.(Изм. - Решение №264 по Протокол №26 от 25.05.2022г., Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) терени за разполагане на преместваеми съоръжения-търговски обекти- чл.56 от ЗУТ месечен наем лв./ кв.м.	2,00 лв.		
13 (Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) терени за земеделски нужди в регулацията на населените места на дка. годишно	20,00 лв. на декар		
14. (Нова Решение № 234 по Протокол № 38 от 27.07.2011г., Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) Устройване на пчелин в общински поземлени имоти извън регулация при годишен наем	30,00 лв. на декар		
15. (Нова Решение №102 по Протокол №15 от 27.03.2013г., Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) Помещение/я за изграждане, монтиране, поддържане и използване на съоръжения и оборудване за осъществяване и подобряване на телекомуникационна дейност годишен наем	40,00 лв.		

16. (Нова с Решение №264 по Протокол №26 от 25.05.2022г., Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) Помещения за социални и културни дейности, месечен наем лв./ кв.м.	0.40 лв.

Чл.21(1) Наемните цени по чл.20 се коригират с коефициент 0.5, когато се отдават под наем на

инвалиди.

(2) Наемните цени на помещенията използвани от лекарите и стоматолозите заети в извънболничната помощ се определят по реда на чл.102, ал.4 от Закона за лечебните заведения.

Чл.22 (Изм.- Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024г.) Началните тръжни цени при отдаване под наем на язовири и поземлени имоти с НТП „Друг вид земеделска земя”се определят от лицензиран оценител.

Чл.23 Промяна на 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.

РАЗДЕЛ III

Базисни наемни цени на земеделски земи - НИВИ от ОбПФ

Чл.24 (Изм-Решение № 18 по Протокол № 4 от 27.02.2004г., Изм-Решение № 144 по Протокол № 16 от 25.06.2025 г.)

(1) Основната наемна/арендна цена на земеделски земи от ОбПФ, който се отдават съгласно чл.24а, ал.6, т.2 от ЗСПЗЗ, цената се определя съгласно размера на средното годишно рентно плащане за преходната година, определена от областна дирекция „Земеделие“ за всяко землище.

(2) При отдаване под наем, при оземляване на безимотни и малоимотни граждани по реда на Наредбата за оземляване на безимотни и малоимотни граждани, наемната цена е равна на размера на средното годишно рентно плащане определена от областна дирекция „Земеделие“ за всяко землище .

(3) При отдаване под наем или аренда чрез търг или конкурс началната тръжна цена се определя съгласно размера на средното годишно рентно плащане определена от областна дирекция „Земеделие“ за всяко землище за преходната година, умножено с коефициент съгласно категорията на земята /Приложение №4 от Наредбата/.

Чл.25 (Изм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) При отдаване под наем на трайни насаждения, началната цена се определя от лицензиран оценител, по реда на Наредбата за базисните цени на трайните насаждения.

Чл.26 (Изм. - Решение №90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.) При отдаване под аренда на земеделски земи за създаване и/или подновяване на трайни насаждения ,началната цена се определя от лицензиран оценител.

РАЗДЕЛ IV

(Решение № 144 по Протокол № 16 от 25.06.2025 г.)

Базисни наемни цени на земеделски земи – мери, пасища и ливади от ОбПФ

Чл.27 (Решение № 144 по Протокол № 16 от 25.06.2025 г.)

1. При отдаване под наем/аренда чрез търг или конкурс началната тръжна цена се определя съгласно Приложение №5 от Наредбата.

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 цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

(2) Наемна площ на нежилищните обекти е разгъната застроена /бруто/ площ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2 Настоящата Наредба се приема на основание чл.21, ал.1, т.8 и чл.22, ал.1 от ЗМСМА и чл.37, ал.3; чл.47, ал.2 и §7, ал.2 от ПЗР на ЗОС

§3 Настоящата Наредба отменя решения:с №№:7/25.11.1999г.;129/14.05.1998г.;172/20.05.1999г.

§4 Договорите сключени при цени по-ниски от базисните, се актуализират в срок от 3 месеца от приемането на Наредбата.

§5 **Наредбата е приета с решение №117/27.06.2002г. от Протокол №32/27.06.2002г. на Общински съвет -Опан.**; Изм с Решение № 18 по Протокол №4 от 27.02.2004г.; Изм с Решение № 90 по Протокол №17 от 04.07.2005г.;изм. с Решение № 57 по Протокол № 12 от 16.09.2008 год.; Изм. с Решение №53 по Протокол №8 от 25.07.2012 г.; Доп. с Решение №102 по Протокол №15 от27.03.2013 г.; Доп. с Решение №187 по Протокол №17 от 31.03.2017 г.; Доп. и изм. с Решение №264 по Протокол №26 от 25.05.2022г.; **Доп. с Решение №89 по Протокол №11 от 04.09.2024 г., Изменена и допълнена с Решение № 144 по Протокол № 16 от 25.06.2025 г.)**

§6 / Нов решение № 57 по протокол № 12 от 16.09.2008 г. / Договорите сключени при цени по-ниски съответно от основните наемни цени в Приложение № 3 и от началните тръжни наемни цени в Приложение № 4 се актуализират в срок до един месец от влизане в сила на настоящото решение.

§7/ Нов решение № 234 по протокол № 38 от 27.07.2011г. / Договорите сключени при цени по-

ниски съответно от базисните наемни цени в чл.20, т.14 се актуализират в срок до един месец от влизане в сила на настоящото решение, пропорционално за оставащите месеци.

§8/ Нов Решение №53 по Протокол №8 от 25.07.2012г./ Договорите, сключени при цени по-ниски от началните тръжни наемни цени в Приложение №4, се актуализират в срок до един месец от влизане в сила на настоящото решение.

ПРЕДСЕДАТЕЛ ОбС ОПАН:

/Тихомир Динев/

Файлове:

Наредба № 6

Дата: 17.07.2025 / 12:46

Приложение-1

Дата: 17.07.2025 / 13:58

Приложение-2

Дата: 17.07.2025 / 13:57

Приложение - 3

Дата: 17.07.2025 / 13:57

Приложение - 4

Дата: 17.07.2025 / 13:57

Приложение - 5

Дата: 17.07.2025 / 13:57