



НАРЕДБА

№ 2

за базисните (начални) цени на обекти със стопанско и административно предназначение - общинска собственост

***Приета с Решение №233 по Протокол №32/ 09.09.2009 г.
Изменение с Решение №258 по Протокол №33/ 08.10.2009 г.
Изменение и допълнение с Решение №273 по Протокол №34/ 12.11.2009 г.
Изменение с Решение №313 по Протокол №38/ 11.03.2010 г.
Изменение с Решение №370 по Протокол №46/ 10.06.2010 г.
Изменение и допълнение с Решение №103 по Протокол №14/28.06.2012 г.
Изменение и допълнение с Решение №245 по Протокол №22/20.04.2017 г.
Изменение и допълнение с Решение №8 по Протокол №3/28.11.2019 г.
Допълнение с Решение №275 по Протокол №24/ 20.03.2025 г.***

ГЛАВА I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

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

1. Стартови базисни наемни цени, при отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на нежилищни имоти-частна общинска собственост по реда на чл.14, ал.1 и ал.2 от ЗОС.

2. Стартови базисни наемни цени при провеждане на търг за отдаване под наем на общински терени за поставяне на преместваеми обекти по реда на чл. 56 от ЗУТ.

3. Базисни наемни цени на имоти или части от тях, отдавани на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, или търговски дружества, по реда на чл.14, ал. 6 от ЗОС.

4. *(Отменена с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.).*

5. Базисни наемни цени на имоти или части от тях, отдавани за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации, по реда чл. 14, ал. 5 от ЗОС.

6. *(Нова с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.)* Стартови базисни наемни цени, при отдаване под наем на спортни обекти – общинска собственост по реда на Наредба № 24 за спортните обекти – общинска собственост и за финансиране и подпомагане на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност на територията на Община Иваново.

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ЧРЕЗ ТЪРГ ИЛИ КОНКУРС

Чл. 2. Месечните базисни наемни цени на застроени имоти – общинска собственост, се определят в лева за 1 кв.м. полезна площ, в зависимост от функционалното предназначение както следва:

No	Предназначение	БНЦ{лв/кв.м.}
1.	Помещения за търговска дейност (магазини за хранителни и промишлени стоки).	2,30
2.	Помещения за закусвални, сладкарници, снек-бар и др.подобни	3,30
3.	Помещения за ресторанти, барове, дискотеки	4,80
4.	Помещения за производство и услуги (бръснаро-фризьорски, стъklarски, шивашки, ремонт на битова техника и пр.) <i>(Изменение и допълнение с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.)</i>	2,00
5.	Помещения за административни услуги (офиси в т.ч. за събиране на такси, представителства, адвокатски кантори;	5,00

	кантори за недвижими имоти; туристически бюра и др.) (Изменение и допълнение с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.)	
6.	Помещения използвани за складове	1,00
7.	Помещения за офиси за банки, застрахователни компании и др.подобни	10,00
8.	Помещения за частни лекарски и зъболекарски кабинети	4,10
9.	Помещения за хазартни игри /казино, бинго зала и др./	15,00
9а	Помещения за разполагане на апаратура на кабелни оператори и др. (нов с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.)	3,00
10.	Помещения за гаражи	2,10
11.	Помощни помещения (коридори, санитарни възли, сервизни помещения и др.)	1,00
12.	Помещения за аптеки, дрогерии и др. подобни	3,00
13.	Помещения за клубна дейност на юридически лица	2,00
14.	Пунктове за изкупуване на селскостопанска продукция, билки др.	1,50
15.	Тото пунктове	4,00
16.	(Отменена с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.).	
17.	(Отменена с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.).	

Чл. 3. (1) Стартовата месечна базисна наемна цена /СМБНЦ/ за отдаване на застроени общински, нежилищни имоти под наем, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, се определя по следната формула:

$СМБНЦ = S (Пл. \times БНЦ \times K1 \times K2)$, където

Пл. - площ на имота {кв.м.};

БНЦ - базисна наемна цена, в зависимост от функционалното му предназначение {лв/кв.м.};

K1 - коефициент за местонахождение (Приложение 1)

K2 - коефициент за конструкция (Приложение 2)

(2) Стартовата месечна базисна наемна цена за отдаване под наем на части от имоти – общинска собственост за разполагане на автомати за напитки и/или пакетирани стоки се определя на 20 лева за един брой автомат, умножена с коефициент за местоположение K1 (Приложение 1).

(3) Стартовата месечна базисна наемна цена за отдаване под наем на части от имоти – общинска собственост за разполагане на банкомати се определя на 120 лв. за един брой банкомат, умножена с коефициент за местоположение K1 (Приложение 1).

(4) (Изменена с Решение №103 по Протокол №14/28.06.2012г.) Стартова месечна базисна наемна цена за отдаване под наем на части от имоти – общинска собственост, когато отдадената площ е до 50 кв.м., за разполагане и монтиране на устройства за приемане и предаване на сигнали на кабелни оператори, далекосъобщителни оператори, интернет – доставчици и други, осъществяващи

подобна дейност се определя на 260 лв., без значение от местонахождението на имота.

(5) (изм. и доп. с Решение №245 по Протокол №22/20.04.2017 г.) В случаите по ал. 4, когато отдадената площ е над 50 кв. м., стартовата месечна базисна наемна цена за отдаване под наем се определя като към сумата определена в ал. 4 се добави по 1 лв. за всеки квадратен метър над 50 кв. м, без значение от местонахождението на имота.

ГЛАВА III.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ ПО РЕДА НА ЧЛ. 56 ОТ ЗУТ ЧРЕЗ ТЪРГ ИЛИ КОНКУРС

Чл. 4. Месечните базисни наемни цени на незастроени имоти (терени) – общинска собственост за отдаване под наем за разполагане на преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ, се определят в лева за 1 кв.м., заета от преместваемия обект площ, в зависимост от предназначението му, както следва:

№	Предназначение	БНЦ{лв/кв.м.}
1.	Обекти за търговска дейност (магазини за хранителни и промишлени стоки).	2,00
2.	Обекти за закусвални, сладкарници, снек-бар и др.подобни без сервиране на алкохол	2,80
3.	Обекти за закусвални, сладкарници, снек-барове, ресторанти, дискотеки и др. подобни със сервиране на алкохол	4,00
4.	Обекти за производство и услуги	1,80
5.	Обекти за дрогерии, аптеки и др. подобни	2,50
6.	Обекти за хазартни игри /казино, бинго зала и др./	13,00
7.	Обекти за гаражи, гаражни клетки, навеси	2,00
8.	Обекти за продажба на вестници и печатни произведения	2,00
9.	Обекти за складове	0,50
10.	Пунктове за изкупуване на селскостопанска продукция, билки и др.	0,80
11.	Тото пунктове	3,00

Чл. 5. Стартовата месечна базисна наемна цена /СМБНЦ/ за отдаване под наем на терени за разполагане на преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, се определя по следната формула:

$$СМБНЦ = S (Пл. \times БНЦ \times K1 \times K2), \text{ където}$$

Пл. - площ на обекта {кв.м.};

БНЦ - базисна наемна цена, в зависимост от функционалното му предназначение {лв/кв.м.};

K1 - коефициент за местонахождение (Приложение 1)

К2 - коефициент за конструкция (Приложение 2)

Чл. 6. В случай, че върху имота по чл. 5 има изграден съоръжения – собственост на община Иваново, определената по реда на чл. 5 стартова месечна наемна цена се увеличава със сумата от 500 лв.

Чл. 7.(1) Базисна месечна наемна цена за общински имоти, отдадени под наем, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс за охраняеми паркинги се изчислява в зависимост от броя, обособени паркоместа и местонахождението на паркинга.

(2) Стартова месечна базисна наемна цена (СМБНЦ) се изчислява при БНЦ за едно паркомясто 2,00 лева по следната формула:

$$\text{СМБНЦ} = \text{Бр.паркоместа} \times \text{БНЦ} / \text{бр.паркомясто} \times \text{К1}, \text{ където}$$

Бр.паркоместа - брой паркоместа

БНЦ/бр.паркомясто - базисна наемна цена за едно паркомясто

К1 – коефициент за местонахождение (Приложение 1)

Чл. 8. (Отменен с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.).

ГЛАВА IV.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ И ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, НЕОБХОДИМИ КАТО ТЕРЕНИ ЗА ВРЕМЕННО ПОЛЗВАНЕ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 14, АЛ. 6 ОТ ЗОС

Чл. 9.(1) Отдаването под наем на застроени имоти или части от тях – общинска собственост на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, се извършва на база разпоредбите на Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

(2) Базисната наемна цена (БНЦ) за помещенията по ал. 1 се определя на 1,00 лв./кв.м.

(3) Месечната наемна цена се изчислява по формулата:

$$\text{МНЦ} = \text{Пл.} \times \text{БНЦ} \times \text{К1} \times \text{К2}, \text{ където:}$$

Пл. - обща площ на помещението

БНЦ - базисна наемна цена

К1 - коефициент за местонахождение (Приложение 1)

К2 - коефициент за конструкция (Приложение 2)

Чл. 10.(1) Отдаването под наем на търговски дружества на поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности се извършва на база разпоредбите на Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

(2) Базисната месечна наемна цена за терените по ал. 1 се определя на 2,00 лв./кв.м., когато теренът е в регулация и 50 лв./дка, когато теренът е извън регулация.

(3) В случаите, когато по реда на ал. 1 се ползват терени извън регулация не се допуска определяне на базисна месечна наемна цена за площ по-малка от 1 дка.

ГЛАВА V.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 14, АЛ. 4 ОТ ЗОС

Чл. 11. (1) *(отм. с Решение № 258 по Протокол № 33/ 08.10.2009 г.)*

(2) *(отм. с Решение № 258 по Протокол № 33/ 08.10.2009 г.)*

(3) *(отм. с Решение № 258 по Протокол № 33/ 08.10.2009 г.)*

ГЛАВА VI.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 14, АЛ. 5 ОТ ЗОС

Чл. 12.(1) Отдаването под наем на застроени имоти или части от тях за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации се извършва на база разпоредбите на Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

(2) Базисната наемна цена (БНЦ) за помещенията по ал. 1 се определя на 1,10 лв./кв.м.

(3) Месечната наемна цена се изчислява по формулата:

$МНЦ = Пл. \times БНЦ \times K1 \times K2$, където:

Пл. - обща площ на помещението

БНЦ - базисна наемна цена

K1 - коефициент за местонахождение (Приложение 1)

K2 - коефициент за конструкция (Приложение 2)

ГЛАВА VII.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩОПРАКТИКУВАЩИ ЛЕКАРИ И СТОМАТОЛОЗИ С РАЗКРИТА ПРАКТИКА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ИВАНОВО

Чл. 13. (1) Застроени имоти – частна общинска собственост и части от застроени имоти – публична общинска собственост, се отдават под наем на общопрактикуващи лекари и стоматолози с разкрита практика на територията на община Иваново с търг или конкурс след решение на Общинския съвет. *(Изменение с Решение № 313 по Протокол № 38/ 11.03.2010 г.; Изменение с Решение № 370 по Протокол № 46/ 10.06.2010 г.)*

(2) Базисната наемна цена (БНЦ) за помещенията, използвани като лекарски/стоматологични кабинети се определя на 1,50 лв./кв.м.

(3) Базисната наемна цена (БНЦ) за другите обслужващи помещения към лекарските кабинети се определя на 0,80 лв./кв.м.

(4) Помещенията по ал. 1 се предоставят от общината на наемателите ведно с тяхното оборудване и обзавеждане - общинска собственост. За ползването на оборудването и обзавеждането към наемната цена се прибавя сума, представляваща 5 % върху отчетната стойност на предоставения инвентар и ДМА, но не повече от 70 лв.

(5) Месечната наемна цена се изчислява по формулата:

$$\text{МНЦ} = \text{ПлК.} \times \text{БНЦ} + \text{ПлОП} \times \text{БНЦ} \times \text{К1} \times \text{К2} + \text{ЦИ}, \text{ където:}$$

ПлК. - обща площ на кабинета

ПлОП – обща площ на обслужващите помещения

БНЦ - базисна наемна цена

К1 - коефициент за местонахождение (Приложение 1)

К2 - коефициент за конструкция (Приложение 2)

ЦИ – цената на инвентара, изчислена съгл. ал. 4

(6) Така изчислената наемна цена се заплаща от общопрактикуващите лекари и стоматолози както следва:

1. За с. Щръклево, с. Пиргово и с. Тръстеник – 100 %;

2. За с. Мечка и с. Красен – 60 %;

3. За с. Сваленик, с. Иваново, с. Божичен, с. Червен, с. Кошов, с. Табачка, с. Нисово и с. Церовец – 40 %.

Чл. 14 (*Отменен с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.*).

Чл. 15. Промяна предназначението на обекта се допуска само след предварително писмено съгласие на наемодателя. С промяната на предназначението се актуализира и наема, който не може да бъде по-малък от договорения преди промяната на предназначението наем.

Чл. 16. При промяна предназначението, без съгласие на наемодателя се прекратяват наемните правоотношения едностранно от наемодателя без предизвестие.

Чл. 17. (*нов с Решение №245 по Протокол №22/20.04.2017 г.; Отменен с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.*).

Чл. 18. (*нов с Решение №245 по Протокол №22/20.04.2017 г.*) Базисни наемни цени за отдаване под наем на незастроени имоти – общинска собственост с търг или конкурс:

1. Дворни места в регулация на населените места с цел обработване – 30,00 лв./ дка за година;

2. Терени извън регулацията на населените места с цел ползването им за други стопански нужди – 20,00 лв./ дка за година.

ГЛАВА VIII.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА СПОРТНИ ОБЕКТИ ИЛИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

(Нова с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.)

Чл. 19. (*Нов с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.*) Годишните базисни наемни цени на спортни обекти или части от тях – общинска собственост,

за отдаване под наем на лица, развиващи дейността си на територията на Община Иваново, се определят в лева за 1 кв. м. отдадена площ, в зависимост от функционалното им предназначение, както следва:

№	Предназначение	БНЦ Лв./кв. м.
1.	Закрити спортни обекти (зали за спорт)	0,01
2.	Открити спортни обекти (спортни игрища, писти, трапове, площадки и други)	0,01
3.	Административни и други специализирани сгради (офиси, съблекални, санитарни възли и други обслужващи помещения)	0,20

Чл. 20. (Нов с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.) Годишните базисни наемни цени на спортни обекти или части от тях – общинска собственост, за отдаване под наем на лица, развиващи дейността си извън територията на Община Иваново, се определят в лева за 1 кв. м. отдадена площ, в зависимост от функционалното им предназначение, както следва:

№	Предназначение	БНЦ Лв./кв. м.
1.	Закрити спортни обекти (зали за спорт)	1,10
2.	Открити спортни обекти (спортни игрища, писти, трапове, площадки и други)	1,10
3.	Административни и други специализирани сгради (офиси, съблекални, санитарни възли и други обслужващи помещения)	5,50

Чл. 21. (Нов с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.) Базисните наемни цени по чл. 19 и чл. 20 се изчисляват по следната формула:

$ГНЦ = Пл. \times БНЦ \times K1$, където:

Пл. – обща площ на обекта

БНЦ – базисна наемна цена

K1 – коефициент за местонахождение (Приложение 1)

I. Корекционен коефициент {K1}, в зависимост от местонахождението отдавания под наем имот (Изменение и допълнение с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.):

Но по ред	Местонахождение	Коефициент
1.	с. Иваново, с. Щръклево, с. Пиргово, с. Тръстеник и с. Сваленик	1,0
2.	с. Мечка и с. Красен	0,8
3.	с. Кошов и с. Червен	0,6
4.	с. Табачка, с. Нисово, с. Божичен и с. Церовец	0,5

Корекционен коефициент {K2}, в зависимост от конструкцията и вида на сградата (Изменение и допълнение с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.):

Но по ред	Вид конструкция	Коефициент
1.	Масивна	1,0
2.	Полумасивна	0,8
3.	Паянтова	0,6
4.	Временни съоръжения и преместваеми обекти	0,5

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Тази наредба отменя Наредба № 2 за базисните (начални цени) на обекти със стопанско и административно предназначение – общинска собственост (приета с Решение № 34 по Протокол № 5/26.01.1996 г., изм. и доп. с Решение № 99/31.07.2000 г. по Протокол № 12/31.07.2000 г., Решение № 129/26.10.2000 г. по Протокол № 14/26.10.2000 г., Решение № 149/06.12.2000г. по Протокол № 15/06.12.2000г., Решение № 426/16.10.2003г. по Протокол № 48/16.10.2003г., Решение № 86/30.06.2004г. по Протокол № 11/30.06.2004 г., Решение № 383/ 20.02.2007г. по Протокол № 42/ 20.02.2007г., Решение №72/12.06.2008г. по Протокол №11/ 12.06.2008г., Решение № 196/ 14.05.2009 г. по Протокол № 29/ 14.05.2009 г.).

§2. Настоящата наредба влиза в сила, считано от 01.10.2009 г.

§3. В срок до 01.11.2009 г. наемните цени на действащите към датата на влизане в сила на настоящата наредба наемни правотношения, се привеждат в съответствие с цените по тази наредба, считано от 01.10.2009 г. Корекцията се извършва с двустранно подписан анекс към договора за наем.

§4. За обектите, отдадени под наем чрез провеждане на търг, договорените наемни цени не се променят, ако са по-високи от базисните цени, определени в настоящата наредба.

§5. Отказът на наемател да сключи анекс за корегирание на наемната цена в изпълнение на § 3 от ПЗР на настоящата наредба е основание за прекратяване на наемния договор едностранно от наемодателя без предизвестие.

§6. Контролът по изпълнението на тази наредба се възлага на кмета на община Иваново.

§7. Настоящата наредба е приета на основание §7, ал. 2 от ПЗР на ЗОС, чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА с Решение № 233 по Протокол № 32/ 09.09.2009 г. на Общински съвет Иваново.

§8. На основание чл. 14, ал. 1 от Закона за нормативните актове, определените по реда на тази наредба базисни (начални) цени влизат в сила, считано от 01.10.2009 г. (Нов с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.)

§9. В случаите, когато наемателят е внесъл дължимата сума, изчислена по реда преди измененията и допълненията, извършени с настоящата наредба и сумата е по-голяма от тази, която се дължи, съгласно измененията и допълненията на настоящата наредба, разликата не се възстановява, а се приспада от наема за следващ период. (Нов с Решение № 273 по Протокол № 34/ 12.11.2009 г.)

§10 (Нов с Решение №103 по Протокол №14/28.06.2012г.) В срок от десет дни от влизането в сила на тази наредба, наемните цени на действащите към датата на влизането ѝ в сила наемни правотношения, се привеждат в съответствие с цените по тази наредба, считано от 01.08.2012 г. Корекцията се извършва с двустранно подписан анекс към договора за наем."

§11 (Нов с Решение №103 по Протокол №14/28.06.2012г.) Отказът на наемател да сключи анекс за корегирание на наемната цена в изпълнение на §10 от ПЗР на настоящата наредба е основание за прекратяване на наемния договор едностранно от наемодателя без предизвестие.

§12 (Нов с Решение №103 по Протокол №14/28.06.2012г.) Настоящата наредба за изменение и допълнение на Наредба № 2 за базисните (начални) цени на обекти със стопанско и административно предназначение – общинска собственост влиза в сила, считано от 01.08.2012 г.

§ 13. (Нов с Решение № 8 по Протокол № 3/ 28.11.2019 г.) Настоящата наредба за изменение и допълнение на Наредба № 2 за базисните (начални) цени на обекти със стопанско и административно предназначение – общинска собственост влиза в сила, считано от 13.12.2019 г.

§ 14. (Нов с Решение № 275 по Протокол № 24/ 20.03.2025 г.) След датата на въвеждане на еврото в Република България, размерът на всички суми и стойности в парично изражение, посочен в български лева, се превалутира и закръглява в евро, съобразно реда по чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в РБ.

МАРИЯН ДРАШКОВ

Председател Общински съвет



Актуализираната с Решение № 275 по Протокол № 24/ 20.03.2025 г. Наредба № 2 за базисните (начални) цени на обекти със стопанско и административно предназначение - общинска собственост е публикувана на сайта на община Иваново в раздел „Общински съвет“ – „Нормативни документи“ – „Наредби“
(<https://www.ivanovo.bg/bg/1584457027.html>) на 04.04.2025 г.
