

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НИКОЛАЕВО

РЕШЕНИЕ

№ 259

**Взето на заседание на Общински съвет Николаево, проведено на 30.09.2025 г. с
Протокол № 30**

ОТНОСНО: Изменение и допълнение на Наредба № 18 за наемните цени на недвижими имоти на Община Николаево

Мотиви:

Наредба № 18 за наемните цени на недвижимите имоти е приета с Решение № 134 / 02.04.2009 г. и е изменена веднъж през 2012 г. с Решение № 116 / 21.12.2012 г. на ОБС, по които цени и до днес се отдават под наем общински имоти. Икономическите условия в страната оттогава до сега са се променили много, само минималната работна заплата в посочения период се е увеличила 4,5 пъти. Необходимостта е обословена от приетия Закон за въвеждане на еврото в Република България, от законовите и икономическите промени през последните 13 години (считано от последната актуализация на наредбата) и цели прецизиране на текстовете в нея и актуализиране на цените, по които се определя наемната цена за различните видове дейности, включително при провеждане на тръжни процедури за отдаване под наем на общински имоти. От 2012 г. до сега цените на стоките и услугите в България са нараснали многократно, наемите също, което е основание общината да предприеме нужното за актуализиране на цените на собствените си имоти.

Всичко това налага частично изменение и допълнение на досега действащата Наредба № 18 за наемните цени на недвижимите имоти на Община Николаево, като прецизира текстовете от членове 2, 3 и 5 и актуализира цените по чл. 4.

Цените по точка IV на чл. 4, ал. 1 – за обекти за здравни дейности и аптеки, се намалят, поради отпадане на намалението от 10/100 по Закона за лечебните заведения при плащане на месечния наем. Новопредложената цена е съобразена с цените за другите дейности, както и със значимостта на здравните услуги за населението на общината.

Текстовете, регламентиращи плащане на намален наем за площ над 100 кв. м. и за складова площ, се отменят. Внася се допълнителна яснота по отношение на зонирането в гр. Николаево, като към съществуващата разпоредба се добавя приложение-схема на зоните.

Предвижда се новите цени да влязат в сила от 01.01.2026 г., като действащите към момента на приемането им договори за наем да се актуализират, считано от същата дата. Предвид на това цените в настоящия проект са посочени и в евро, като изчисленията са по официалния курс към момента.

В изпълнение изискванията на чл. 26, ал. 3-4 от Закона за нормативните актове проектът за изменение и допълнение на Наредба № 18 за наемните цени на недвижими имоти на Община Николаево, ведно с мотивите са оповестени на интернет страницата на Община Николаево и на Портала за обществени консултации. На заинтересованите лица бе предоставен 30-дневен срок, считано от 08.08.2025 г., за предложения и становища по проекта. В законоустановения срок такива не са постъпили.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 13 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост, във връзка

с чл. 7, ал. 2 и чл. 8 от Закона за нормативните актове, и във връзка с чл. 76, ал. 3 и чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс, Общински съвет-Николаево

Р Е Ш И:

I. Изменя и допълва Наредба № 18 за наемните цени на недвижимите имоти, приета от Общински съвет Николаево с Решение № 134 / 02.04.2009 г., изменена и допълнена с Решение № 116 / 21.12.2012 г., по ред както следва:

§ 1. В Глава втора, изразът „раздел първи“ се заличава.

§ 2. Член 2 се изменя както следва:

„Чл. 2. Цените, определени с тази наредба, са база за определяне на наемната цена за извършване на стопанска дейност, социални, културни, образователни, здравни, спортни и други подобни дейности, както и за извършване на търговска дейност.“

§ 3. Член 3 се променя по следния начин:

„Чл. 3. По цените от настоящата наредба се определя и началната тръжна цена при обявяване на търгове за отдаване под наем на обекти и площи за дейностите, описани в чл. 2.“

§ 4. Наемните цени, определени на кв. метър, се актуализират и член 4, съответно с алинея 1 и с алинея 2, се изменя както следва:

„Чл. 4. (1). Минималният месечен наем на квадратен метър за постоянните обекти /масивни сгради/, определен в лева и евро **без ДДС**, е както следва :

I. За производствени и стопански дейности (*производство на основни хранителни продукти, преработка на стопанска продукция, други производствени дейности и занаятчийски услуги*)

1. в гр. Николаево		
Първа зона	4,00 лв.	2,04 €
Втора зона	3,00 лв.	1,53 €
2. в с. Нова махала	3,00 лв.	1,53 €
3. в с. Едрево	3,00 лв.	1,53 €
4. в с. Елхово	3,00 лв.	1,53 €

II. За административни нужди, финансови дейности (*банкови, валутни, застрахователни, борсови и др.*) **забавни игри и игрални автомати:**

1. в гр. Николаево		
Първа зона	4,00 лв.	2,04 €
Втора зона	3,00 лв.	1,53 €
2. в с. Нова махала	3,00 лв.	1,53 €
3. в с. Едрево	3,00 лв.	1,53 €
4. в с. Елхово	3,00 лв.	1,53 €

III. Наемната цена на помещения, предоставени на организации с нестопанска цел, осъществяващи дейност обществена полза :

1. в гр. Николаево		
Първа зона	2,00 лв.	1,02 €
Втора зона	1,50 лв.	0,77 €
2. в с. Нова махала	1,50 лв.	0,77 €
3. в с. Едрево	1,50 лв.	0,77 €
4. в с. Елхово	1,50 лв.	0,77 €

IV. Обекти за здравни дейности и аптеки:

1. в гр. Николаево		
Първа зона	1,50 лв.	0,77 €
Втора зона	1,30 лв.	0,66 €
2. в с. Нова махала	1,00 лв.	0,51 €
3. в с. Едрево	1,00 лв.	0,51 €
4. в с. Елхово	1,00 лв.	0,51 €

V. Други обекти:

1. в гр. Николаево		
Първа зона	4,00 лв.	2,04 €
Втора зона	3,00 лв.	1,53 €
2. в с. Нова махала	3,00 лв.	1,53 €
3. в с. Едрево	3,00 лв.	1,53 €
4. в с. Елхово	3,00 лв.	1,53 €

VI. За обекти, намиращи се извън строителните граници и включени в землището на съответното населено място:

1. в гр. Николаево	3,00 лв.	1,53 €
2. в с. Нова махала	3,00 лв.	1,53 €
3. в с. Едрево	3,00 лв.	1,53 €
4. в с. Елхово	3,00 лв.	1,53 €

VII. За заведения (младежки клубове) за развлечения и други подобни дейности:

1. в гр. Николаево		
Първа зона	2,00 лв.	1,02 €
Втора зона	1,50 лв.	0,77 €
2. в с. Нова махала	1,50 лв.	0,77 €
3. в с. Едрево	1,50 лв.	0,77 €
4. в с. Елхово	1,50 лв.	0,77 €

VIII. За обекти, предназначени за спортни дейности, цените се определят както следва:

№ по ред	Вид ползване	Цена в лева	Цена в евро
1.	Зала за тенис	1,00 лв. / час	0,51 € / час
2.	Ползване на фитнес оборудване	1,00 лв. / час	0,51 € / час
3.	Спортна зала	1,00 лв. / човек	0,51 € / човек
4.	Абонаментна месечна карта	15,00 лв. / човек	7,67 € / човек
5.	Абонаментна карта за 15 дни	10,00 лв. / човек	5,11 € / човек

(2). Минималният месечен наем на квадратен метър за свободни площи и незастроени терени за поставяне на временни преместваеми съоръжения по реда на Наредба № 7 за поставяне на временни преместваеми съоръжения за търговски обекти и други обслужващи дейности, както и елементи на градското обзавеждане, които не са трайно свързани с терена, съгласно чл. 56 от ЗУТ, на ОбС Николаево, определен в лева и евро без ДДС, е както следва:

1. в гр. Николаево

Първа зона	4,00 лв.	2,04 €
Втора зона	3,00 лв.	1,53 €

2. в с. Нова махала 3,00 лв. 1,53 €

3. в с. Едрево 3,00 лв. 1,53 €

4. в с. Елхово 3,00 лв. 1,53 €

§ 5. Текстовете от чл. 4, ал. 1, регламентиращи плащане на намален наем за площ над 100 кв. м. и за складова площ, а именно:

„За обекти с търговска площ над 100 кв. м. за горницата се заплаща наем равен на 60 % от наема. За нетърговска /складова / площ се заплаща наем в размер на 50 % от наема.“

се отменят.

§ 6. В чл. 5 изразът „Инвалидите“ се заменя с изрази „Хората с трайни увреждания“.

§ 7. В Допълнителните разпоредби § 1 добива следното съдържание:

„§ 1. За гр. Николаево, включително по смисъла на тази Наредба се определят:

- **Първа зона** – включваща квартали 10, 12, 13, 17, 20, 22 и 23 по регулационния план на града от 1985 г., съгласно схема – Приложение 1 към наредбата.
- **Втора зона** – останалите квартали по регулационния план на града от 1985 г.“

§ 8. В преходните и заключителни разпоредби се създава нов § 3 със следното съдържание.

§ 3. Измененията на наредбата, приети с Решение № 259 (решението, с което се приемат) влизат в сила от 01.01.2026 г. Действащите договори за наем, сключени по досегашните наемни цени, се актуализират с новоприетите наемни цени в сила от 01.01.2026 г.“

II. Възлага на Кмета на Община Николаево да извърши всички правни и фактически действия в изпълнение на настоящото решение.

	Име, презиме, фамилия	Гласувал		
		„за”	„против”	„въздържал се”
1.	Анелия Николаева Динева			X
2.	Ахмед Смаилов Мерджанов			X
3.	Борис Иванов Колев	X		
4.	Иван Димитров Иванов	X		
5.	Иван Минчев Кънев	X		
6.	Кремена Петрова Костова	X		
7.	Методи Пейчев Стоянов	X		
8.	Николай Веселинов Петров	X		
9.	Петя Илиева Станева	X		
10.	Румен Белчев Илиев	X		
11.	Христо Нейков Христов	X		
12.	Мюмюн Мюмюн Джелил	X		
13.	Николай Дончев Кънев	X		

Участвали в поименно гласуване 13 общински съветника, от които „за” – 11, „против” - няма „въздържали се” – 2

НИКОЛАЙ КЪНЕВ

Председател Общински съвет-Николаево