

## Приложение № 1

към Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им, приета с Решение № 49, взето с Протокол № 7 от 22.03.2005г.; посл. и изм. и доп. с Р. № 207, Пр. № 17 от 17.05.2016. на Общински съвет - Пловдив

# МЕТОДИКА

## за изчисляване на наемната цена на общински жилища, находящи се на територията на Община Пловдив

### I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Целта на тази методика е да се създадат точни и ясни указания и правила за формиране на наемните цени на общинските жилища. Същата е съобразена с промените на икономическата обстановка в страната, доходите и социалното и здравословно положение на гражданите.

Чл. 2. Общинските наематели са настаняват в общински жилища от фонд „Настаняване под наем“, „Резервен“ и Ведомствен”

Чл. 3. Основната наемна цена на жилище за месец се получава, като се умножи цена за съответната зона по полезната площ на жилището и по коефициент на непроменящи се показатели, съгласно формулата:

$ОНЦМ = ЦЗ \times ПП \times КНП$ , където:

1. ОНЦМ - основната наемна цена на жилището за месец /в лева/
2. ЦЗ - е цена на зона, според местонахождението на жилището /за 1 кв.м. в лева/
3. ПП – полезна площ на жилището /в кв.м./
4. КНП - коефициент на непроменящи се показатели е индивидуален коефициент за всяко жилище, на база 1 /единица/, който се определя според конструкция, разположение във височина, изложение и благоустройствени съоръжения към жилището.

Чл. 4. (1) Цената на зоната /ЦЗ/ се определя според местонахождението на имота на територията на община Пловдив /разделена на 4 зони/, както следва:

Първа зона	0,90 лв./кв.м.;
Втора зона	0,84 лв./кв.м.;
Трета зона	0,672 лв./кв.м.;
Четвърта зона	0,336 лв./кв.м.

(2) Обхвата и границите на зоните са както следва:

ПЪРВА ЗОНА – бул. “България”, бул. “Васил Априлов”, бул. “Марица”, ж.п. линия София – Пловдив – Карлово, бул. “Санкт Петербург”, бул. “Източен”.

ВТОРА ЗОНА – ж.п. линия Пловдив – Карлово/ до гара Филипово /, моста на бул. “Източен”, река Марица, ул. “Батак”, ул. “Прохлада”, бул. “Освобождение”, ж.п. линия Пловдив – Свиленград, Кукленско шосе, бул. “Ал. Стамболийски”, бул. “Македония”, южна стратегическа ж.п. линия, ж.п. линия София – Пловдив, западна граница на ж.к. “Смирненски - запад” с разширението, Пещерско шосе, на север до р. Марица, р. Марица до ж.п. линия Пловдив – Карлово.

ТРЕТА ЗОНА – на запад от ж.п. мостана р. Марица, по реката до регулационната линия, на север до ж.п. линията Пловдив – Панагюрище, отводнителен канал до р. Пясъчник, р. Пясъчник на изток по р. Марица до края на к-с Изгрев, бул. “Цариградско шосе”, ж.п. линия Пловдив – Бургас, ул. “Цар Симеон I” продължение на бул. “Ал. Стамболийски” и кв. Прослав, без кв. “Столипиново”, без бл. 223, 224 и 225 /северната част на кв. Изгрев/.

ЧЕТВЪРТА ЗОНА – на север от ж.п. линията Пловдив – Панагюрище, отводнителен канал до р. Пясъчник, р. Пясъчник, Рогошко шосе, Гробищен парк до регулац. граница, на изток – от източната граница на кв. Изток до регулационната граница, на юг – от бул. “Цар Симеон I”, продължение на бул. “Ал. Стамболийски”, бул. “Македония”, южна стратегическа линия до ж.п. линия Пловдив – София, кв. Коматево и застроените терени в околоръстния полигон, кв. Столипиново /блокове с №№ 4000, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4006а, 4007, 4009, 4009а, 4010, 4010а, 4014, 4015, 4015а, 4017, 4017а, 4018, 138, 144, 145, 146 и 246а, както и бл. 223, 224 и 225 и кв. „Тодор Каблешков”/.

Чл. 5. Полезната площ /ПП/ се определя като сума от площта на всички помещения в жилището, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от оградащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

Чл. 6. КНП - коефициента на непроменящи се показатели /КНП/ за всяко жилище е индивидуален коефициент, който се изчислява на база 1 /единица/, като се увеличава или намалява според:

1. Конструкцията на сградите:

1.	Жилище с паянтови и полумасивни сгради	намаление с 15% от КНП
2.	Жилище в масивни сгради без или с частични стоманобетонни елементи	намаление с 10% от КНП
3.	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; Пакетоповдигани плочи, скелетнобезгредови конструкции и конструкции, изградени по системите "пълзящ кофраж" и "едроразмерен /едроплощен/ кофраж"	увеличение със 7% от КНП

2. Разположение на жилищата във височина:

1.	От втори до шести етаж	увеличение със 7% от КНП
2.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж	намаление с 4% от КНП

3. Преобладаващо изложение на жилищните помещения (без сервизните) – стая с по-голяма квадратура е водещата.

1.	Юг, югоизток	увеличение с 2% от КНП
2.	Север, северозапад	намаление с 2% от КНП

4. Благоустройствени съоръжения:

1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	намаление с 5% от КНП
2.	За жилища без складово помещение	намаление с 5% от КНП
3.	За жилище без водопровод и канализация	намаление със 7% от КНП
4.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	намаление със 7% от КНП

Чл. 7. (1) Когато наетата жилищна площ от едно семейство/домакинство е над нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл. 19 ал. 1 от НУРУЖННОЖП, разликата за всеки кв.м. над тази норма се заплаща в двоен размер по установената цена на зона.

(2) Жилищната площ представлява сбор от площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови /без кухни-столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

## **II. ДИФЕРЕНЦИРАНЕ РАЗМЕРА НА ОСНОВНАТА НАЕМНА ЦЕНА НА НАЕМАТЕЛИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Чл. 8. (1) Основната наемна цена на жилища с наематели настанени във фонд „Настаняване под наем” се диференцира при следните случаи:

1. СЕМЕЙСТВА НА ПЕНСИОНЕРИ, получаващи пенсии за осигурителен стаж и възраст, социална пенсия и пенсия за общо заболяване, на които осреднения пенсионен доход е в размер на минималната или под минималната пенсия за страната за осигурителен стаж и възраст заплащат 50% от ОНЦМ.

2. СЕМЕЙСТВА НА ИНВАЛИДИ СЪС ЗАГУБА НА РАБОТОСПОСОБНОСТ НАД 50% заплащат 50% от ОНЦМ.

3. СЕМЕЙСТВА И ДОМАКИНСТВА, НАСТАНЕНИ В СЪЖИТЕЛСТВО /с отделни настанителни заповеди/, при ползване на общи сервизни помещения и кухня заплащат 60% от ОНЦМ.

3.1. Сумата от полезните площи, върху които се начислява наем на настанените в съжителство семейства/домакинства е равна на общата полезна площ на жилището, като общите помещения се разделят по площ пропорционално на жилищните площи, които ползват отделните семейства/домакинства.

4. СЕМЕЙСТВА, ПОЛУЧАВАЩИ СОЦИАЛНА ПОМОЩ, в т.ч. и семейства, в които има безработни наематели, както и получаващи семейни помощи при отглеждане на деца - заплащат 70% от ОНЦМ.

(2) Обстоятелствата по чл. 8 (1) се удостоверяват и се прилагат след писмена молба от наемателя до Директора на ОП „Жилфонд” Пловдив и предоставен документ /серокопие/, издаден от съответния компетентен орган:

1. Пенсионно решение и документ за размера на получаваната пенсия. При промяна на размера на получаваната пенсия наемателя е длъжен да представи новото пенсионно решение в едномесечен срок от влизане в сила на същото.

2. Експертно решение от ТЕЛК.

3. Регистрация в Бюрото по труда или трудова книжка, за периода, в който са безработни.

4. Служебна бележка за социално подпомагане за текущата календарна година, в която са подпомагани.

(3) Предоставянето на документите и молбата от наемателите става до последен работен ден на календарния месец, за да се ползват облекченията по чл. 8 (1) от Методиката от първо число на следващия месец. Документа

важи за посочения в него период на валидност, а при липса на такъв за период от три месеца.

(4) Наемателите, които пропуснат да предоставят документи в указаните по-горе срокове, ще дължат наем, изчисляван на база основна наемна цена за месеца за жилището.

(5) За семейства/домакинства, в които има данни за диференциране на наема за повече от един от горе цитираните показатели, се прилага по-благоприятния за семейството/домакинството показател.

(6) Месечната наемна цена се разпределя според броя на семействата, съставляващи едно домакинство. За семейство с предоставени документи, удостоверяващи обстоятелствата по чл.8 (1) на настоящата методика, се прилага правило, отговарящо на критериите за диференциране, като наемът за това жилище с настанено домакинство се явява сбор от определените наеми на всяко семейство.

(7) При определяне на броя семейства в едно домакинство: при учащ до ниво средно или висше образование, учащия не се отчита при изчисляване на наемната цена като отделно семейство до навършване на 20 години при обучение в средно и навършване на 25 години при обучение във висше учебно заведение.

Чл. 9 Граждани настанени в общински жилища от фонд „Резервен“ заплащат 50% от основната наемна цена на жилището за месеца.

Чл.10 (1) Основната наемна цена на жилища с наематели настанени във фонд „Ведомствен“, които са в състояние с  $\frac{1}{4}$  от общия годишен доход, разделен на 12 месеца, разпределен между всички членове на семейството/домакинството (т.е. разделен на брой членове на семейството/домакинството), да покрият разхода на увеличена със 150% основна наемна цена за месец на жилището (ОНЦМ +150% ОНЦМ) заплащат увеличената със 100% основна наемна цена за месец на жилището.

(2) За общ годишен доход се определя брутният годишен доход на семейството/домакинството, намален със законово установените удържки (ДОД, ДОО, ЗОВ, ПКБ и др.);

(3) Наематели, работещи в звена на бюджетна издръжка, в това число и общинска и районни администрации, е необходимо ежегодно да представят в ОП „Жилфонд“ декларации и служебни бележки за брутният си годишен доход на семейството, намален със законово установените удържки.

(4) Когато служители, работещи в звена на бюджетна издръжка, в това число и общинска и районни администрации не представят документ за годишните си семейни доходи, ще се начислява наем - увеличена със 100% основна наемна цена на жилището за месец.

**III. ДЪЛЖИМИ СУМИ ПО ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПРИ ИЗТЕКЪЛ СРОК ЗА НАСТАНЯВАНЕ И ПОЛЗВАНЕ БЕЗ УСТАНОВЕНИ НАСТАНИТЕЛНИ ПРАВА ДО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА НАСТАНИТЕЛНА ЗАПОВЕД ИЛИ ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ОБЩИНСКОТО ЖИЛИЩЕ.**

Чл. 11.(1) При изтекъл срок за настаняване на наематели от фонд „Настаняване под наем”- се начислява пропуснатата полза от наем равна на удвоена основна наемна цена на жилището за месец, т.е. увеличени със 100% наемни цени за месеца.

(2) При изтекъл срок за настаняване на наематели от фонд „Резервен” – се начислява пропуснатата полза от наем равна на основната наемна цена на жилището за месец, т.е. увеличени със 100% наемни цени за месеца, определени по чл.9.

(3) При изтекъл срок за настаняване на наематели от фонд „Ведомствен” - се начислява пропуснатата полза от наем равна на удвоена основна наемна цена на жилището за месец, т.е. увеличени със 100% наемни цени за месеца.

(4) При ползване на общински жилища от лица без установени настанителни права се начислява пропуснатата полза от наем равна на удвоена основна наемна цена на жилището за месец, т.е. увеличени със 100% наемни цени за месеца.

