№ 7.2

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ТЕРВЕЛ
Вх.№ 0С.09.525
дата 23.04./2020

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ТЕРВЕЛ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж.Симеон Симеонов – Кмет на Община Тервел

Относно: Отдаване под наем на бар-клуб, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „Димитър Дончев – Доктора 1893" по КККР на гр. Тервел

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В читалищната сграда на гр.Тервел е обособен бар-клуб, съставен от основна зала и спомагателни помещения.Той се намира в сутерена на сградата, достъпът до него се осъществява чрез самостоятелен вход на задната фасада на сградата. До края на миналия век комплексът от помещения е използван като кафе-театър.През последните повече от десет години беше отдаван под наем от читалищното настоятелство и функционираше като единствената в града дискотека.

Сградата на читалището е обект на публична общинска собственост. Отдаването под наем на сградата или части от нея следва да бъде извършено от собственика, в случая Община Тервел по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата по чл.8,ал.2 от ЗОС , приета от Община Тервел. При отдаването под наем на имот, който представлява част от имот публична общинска собственост , какъвто е и случаят, може да бъде приложен реда на чл.17, ал.7 от ЗОС, т.е. отдаването за търговска дейност да бъде извършено, без да се налага вида на собствеността да бъде променяна от публична общинска в частна общинска. Обратното, т.е трансформирането на обособената част от имота, която е загубила функциите си на имот, задоволяващ обществени потребности от публична в частна, освен че също е възможно, е и много по-прецизно от гледна точка на класификацията на собствеността на общинските имоти. С оглед на необходимостта да постигнем икономичност по отношение на времетраенето на процеса на отдаването под наем на обособената част от имота читалищна сграда, избираме процесуално по-краткият път и правим предложение за отдаването му под наем, без да бъде променяна вида на собствеността на имота.

Предварителните действия, които бяха възложени от общинска администрация са:архитектурно заснимане на обособената част и нанасянето й върху кадастралната карта на гр.Тервел и изготвяне на пазарна оценка от лицензиран оценител за определяне на месечна наемна цена на обособената и предназначена за отдаване под наем част от сградата.

С оглед на гореизложеното, моля Общински съвет Тервел да вземе следното решение:

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ!

На основание:

- чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- чл.14, ал.2 от Закон за общинската собственост;
- чл.15,ал.1 и ал.2, чл.80 и чл.20 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Тервел,

Общински съвет Тервел Реши:

1.Да се отдаде **под наем** чрез **публично оповестен конкурс** за **срок от 5 (пет) години** недвижим имот – бар-клуб, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „Димитър Дончев – Доктора 1893" по КККР на гр. Тервел.

2. В условията на конкурса да се включват най-малко следните такива:

- наемателят да осигури охрана от лицензирано по Закона за частната охранителна дейност лице на обекта по време на работата му за часовете от денонощието след 22:00 часа;
-наемателят да извършва регулярно текущи ремонти и поддръжка на всички елементи на обекта.

3.Приема изготвения от сертифициран оценител доклад, определящ начална за конкурса , минимална наемна цена за месец от 485,00 лв.(четиристотин осемдесет и пет лева) без ДДС;

4.Задължава кмета на Община Тервел да организира и проведе публично оповестен конкурс съгласно разпоредбите на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Тервел.

Приложения:

1. Доклад за начална месечна наемна цена за обекта от сертифициран оценител;

2.Акт за публична общинска собственост;

3.Кадастрална скица на обекта

КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ:.....
(Инж.Симеон Симеонов)

Община Тервел * КМЕТ * Област Добрич

ди

НАЕМНА ЦЕНА

БАР-КЛУБ В СГРАДА НА ЧИТАЛИЩЕ „ДИМИТЪР ДОНЧЕВ – ДОКТОРА" гр.ТЕРВЕЛ

Изготвил: инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№ 100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти от КНОБ

Април 2020 год.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101666 от 30.07.2010 год.
Никола Петров Чомаков

*Оценка наем на **Бар-клуб**-самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „ Димитър Дончев - Доктора" по КККР на гр.Тервел*

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Бар-клуб с площ 202 кв.м. представляващ самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „Димитър Дончев - Доктора" по КККР на гр.Тервел /Чиста вътрешна площ:185кв.м/
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Определяне на начална месечна наемна цена
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Община Тервел
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	**15.04.2020**г.
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	**485лв. без ДДС**

Словом:Четиристотин осемдесет и пет лв. без ДДС

*Оценка наем на **Бар-клуб**-самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „ Димитър Дончев - Доктора" по КККР на гр.Тервел*

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на Бар-клуб, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „Димитър Дончев - Доктора" по КККР на гр.Тервел

1.2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Тервел

1.3.СОБСТВЕНИК: Община Тервел

1.4.ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег. №100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

1.5.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на начална месечна наемна цена

1.6.ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА:

-АПОС №69а от 14.05.1999год., вписан под №188, том II, вх.рег.№1105, от 25.05.2005год. от СВТ

-скица

-Маркетингови проучвания на пазара с недвижими имоти

-Данни от възложителя за установяване на техническите параметри и експертен оглед за установяване на техническото състояние;

-Икономически бюлетин

-Друга информация за пазара на недвижими имоти

1.7.ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА- 10 .04.2020 год.

1.8.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Определената стойност е валидна за една година считано от датата на оценката

1.9.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Всички анализи, подходи и методи, които са използвани при извършване на оценката са съобразени с изискванията, тя да отговаря на стандарта на справедлива наемна стойност. Това предполага най-вероятната стойност платима в пари или техен еквивалент, за която оценяваният обект може да бъде отдаден под наем на пазара към датата на експертизата.

Оценителят добросъвестно се е съобразил с българските стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, които са в сила от 1.06.2018г.

1.10. ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подходи и методи за изготвяне на оценката са спазени изискванията на действащото законодателство в България.

Изборът на подход се определя от:

- целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката

-резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя

В настоящата оценка са използвани приходния и сравнителния подход и два основни метода:

-**Метод на чистата стойност,** съгласно ***„Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество"*** в община Тервел и ***„Тарифата за определяне на минимален наем за 1 кв.м. при отдаване под наем на общинско имущество", която е част от същата наредба***

-**Метод на пазарните анализи,** който води директно към реалната пазарна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността.

1.11.ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

-извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в представените документи

-определяне на технико-икономическите параметри на оценявания обект

-определяне на индивидуалната наемна стойност

-определяне на комплексната стойност и даване на експертно заключение за стойността

1.12.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка и заключението за наемната стойност на обекта са определени при следните ограничителни условия и допускания:

-Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и към датата на изготвяне на оценката се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

-Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.

-Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект- **Бар-клуб** с идентификатор 72271.501.1198.13.1 в читалище „Димитър Дончев-Доктора" по КККР на гр.Тервел/ публична общинска собственост, съгласно АПОС №69а от 14.05.1999год., вписан под №188, том II, вх.рег.№1105, от 25.05.2005год. от СВТ.

2.ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Имотът, който ще се наема, е разположен в централната градска част на гр.Тервел. Има изградена инженерна инфраструктура- електропровод, водопровод, канализация, мобилно покритие. Достъпа е от асфалтирана улица.

Привлекателност – добра

Поддържане – добро

Тенденции за развитие на района – добри

Тенденции в наемните цени на имотите – ниско

Наемно предлагане на собственост от оценявания вид – ниско

Наемно търсене на собственост от оценявания вид – ниско

3.ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА ОБЕКТ

На основание на извършения оглед и запознаване с предоставената документация на наемния обект се състави следното описание:

3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ВА ОБЕКТА

Читалищната сграда е разположена в централната част на града. Има осигурен достъп от ул."Христо Ботев" , от ул."Хан Аспарух" и пешеходно от площада. Сградата попада в УПИ I, квартал 105 по ПУП на гр.Тервел и е с идентификатор 72271.501.1198.13 по КККР на града. Застроената площ - 1263 кв.м. /по АПОС/, частично на един, два и три етажа. Монолитна конструкция. Година на построяване 1969год.

Бар-клубът е със застроена площ 202 кв.м. Разположен е на ниво сутерен. Има обособен самостоятелен вход от северозападната фасада.

За определяне на наемната цена се взема предвид чистата вътрешна площ на обекта,която е **185кв.м.**

Фасада югоизток и централен вход на читалището