

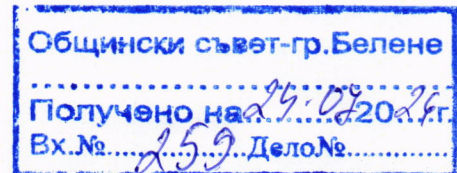


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

24.7.2026 г.

X

Ваня Йоткова-Инджева
Към АК-02-95-11/24.07.2026
Подписано от: Vanya Vasileva Yotkova-Indzheva



ДО
Г-Н НИКОЛАЙ АРАБАДЖИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ – БЕЛЕНЕ

Г-Н МИЛЕН ДУЛЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АРАБАДЖИЕВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДУЛЕВ,

Приложено Ви изпращам моя заповед за връщане за ново обсъждане на Решение №67 по Протокол №7/15.07.2026 г.

Общински съвет – Белене следва да преразгледа решението си, в съответствие с приложимата нормативна рамка.

Приложение: съгласно текста.

С уважение,

24.7.2026 г.

X

ИВАН ХРИСТОВ ПЕТКОВ

Подписано от: Ivan Hristov Petkov

ИВАН ПЕТКОВ

Областен управител на Област Плевен



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ЗАПОВЕД

24.7.2026 г.

Х

Ваня Йоткова-Инджева

РД-29-6/24.07.2026

Подписано от: Vanya Vasileva Yotkova-Indzheva

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

В Р Ъ Щ А М

за ново обсъждане в Общински съвет – Белене, като незаконосъобразно:

Решение № 67 по Протокол № 7 от заседание на Общински съвет – Белене,
проведено на 15.07.2026 г.,

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛЕНЕ

РЕШИ:

Решение № 67 от 15.07.2026г.

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.30, ал.5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от ЗОС приема доклад за пазарната оценка, изготвен от лицензиран оценител на имоти "Х. К." ЕООД гр. Т., съгласно който за отдаване под наем за общински недвижим имот, съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м, застроена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201 съгласно КККР на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене — ул. "Украйна" №2 4, УПИ 1-201, стр.кв.49 е определена месечна наемна цена в размер на 143,0 евро без ДДС (сто четиридесет и три евро и нула цента).

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 6 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 30, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост дава съгласие за отдаване под наем за образователни дейности, за задоволяване на съответните нужди на населението, без провеждане на публичен търг по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, на общински нежилищен имот — частна общинска собственост, съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м, застроена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201, съгласно КККР на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене — ул. "Украйна" 4, УПИ 1-201, стр.кв.49 на ЕТ "Ф. — Р.К."



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

— С. с ЕИК ***** - Е. ц. ”Д.“ — гр.Б., за срок от 3 (три) години, срещу месечен наем в размер на 143,0 евро без ДДС (сто четиридесет и три евро и нула цента) или 171,60 евро с включен ДДС (сто седемдесет и едно евро и шестдесет цента).

3. Възлага на кмета на Община Белене да извърши всички необходими правни и фактически действия за законосъобразното провеждане на процедурата.

Г Л А С У В А Л И поименно 11 общински съветници:

За – 11 (изброени общински съветници);

Против – няма

Въздържали с – няма

МОТИВИТЕ ЗА ТОВА СА СЛЕДНИТЕ:

В Областна администрация – Плевен постъпи Решение № 67 по Протокол № 7 от заседание на Общински съвет – Белене, проведено на 15.07.2026 г., с което Общинският съвет дава съгласие за сключване на договор за наем без провеждането на търг или конкурс с определено юридическо лице – едноличен търговец.

След извършване на проверка за законосъобразност по реда на чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), намирам, че Решение № 67 следва да бъде върнато за ново обсъждане от Общински съвет – Белене като незаконосъобразно, поради наличие на основанията по чл.146, т.2 и т.4 от Административнопроцесуалния кодекс – съществено нарушение на неспазване на установената форма (липса на конкретни правни и фактически основания – арг. по чл.59, ал.2 от АПК) и противоречие с материалноправни разпоредби (чл.14, ал.6 от ЗОС).

Съгласно установената съдебна практика, решенията на общинските съвети, с които се упражняват правомощия по ЗОС, трябва да съдържат ясна фактическа и правна обосновка. В настоящото решение липсват каквито и да било конкретни мотиви относно:

- Защо именно този общински имот (сграда с ид. 03366.602.201.1) е необходим за задоволяване на обществени нужди;

- Какви точно образователни дейности ще се осъществяват, за колко деца/курсисти, дали има лицензия/регистрация по Закона за предучилищното и училищното образование или други нормативни актове;

- Защо именно ЕТ „Ф. – Р.К.“ – С. с посочен ЕИК (търговско наименование „Езиков център Дъга“) е избраният субект, а не други кандидати;

- Защо е налице обществена потребност, която не може да бъде задоволена по общия ред (чрез търг/конкурс).

- Липсата на мотиви прави невъзможен ефективния контрол и нарушава чл. 59, ал. 2 АПК (приложим по аналогия).

Неправилно приложение на материалния закон – чл. 14, ал. 6 от ЗОС.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Разпоредбата представлява изключение от общия принцип за отдаване под наем чрез публичен търг или конкурс (чл. 14, ал. 2 ЗОС) и следва да се тълкува стеснително. Тя цели задоволяване на обществени нужди от здравни, образователни и социални дейности при условия, които имат публичноправен характер (напр. субекти, изпълняващи държавна/общинска политика, с нормативно определени цени, достъп и задължения — като лекари с договор с НЗОК). Търговското предприятие, субект на решението, осъществява частна стопанска дейност на свободния пазар, като:

- Самостоятелно определя цени, програми, критерии за прием и достъп (ограничен до платилите клиенти — т.е. принципът за ползване на общинската собственост „erga omnes“ — „за всички“ - не е спазен);
- Не изпълнява възложена публична функция по специален закон (напр. Закона за предучилищното и училищното образование);
- Конкурира други частни школи.

Предоставянето на общински имот без търг на такъв субект представлява икономическо предимство (макар и при пазарен наем), което нарушава принципите на равнопоставеност и свободна конкуренция (чл. 19, ал. 2 от Конституцията на РБ).

Може да се твърди, че не е достатъчно някой да извършва дейност, която по естеството си е "образователна", "здравна" или "социална". Ако това беше волята на законодателя, всяко частно училище, всяка автошкола, всяка школа по танци, всеки фитнес инструктор, всеки психолог, всеки логопед, всеки център за чужди езици и всяка занималня биха могли да заявят наемането на общински имот без търг. Това очевидно би обезсмислило принципа на публичност и конкуренция.

Ползването на общинския имот следва да бъде насочено към дейности, които осигуряват реално задоволяване на обществени потребности, достъпни при условията, определени от закона или от публичноправен режим, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. Изключението по чл.14, ал.6 от ЗОС не е насочено към стопански дейности, които макар и да имат образователен или здравен характер, се осъществяват изцяло на свободния пазар и са достъпни единствено за лицата, които доброволно са избрали съответния доставчик и са заплатили определената от него цена.

Следва да се отбележи, че стопанската дейност на много търговци съвпада с обществено полезна такава - лекари, стоматолози, учители, логопеди, специални педагози и т.н. въпросът е обаче - тази стопанска дейност част от общите изисквания за дейността на този тип професии и търговци ли е, или не? Лекарите и стоматолозите, които имат договор с НЗОК - извършват държавна политика по здравеопазване по фиксирани цени - потребителска такса и капитационно плащане и т.н., които се определят в бюджета на НЗОК, Националния рамков договор и т.н., а не на свободен пазарен принцип.

Смятам, че чл. 14, ал. 6 ЗОС не следва да се тълкува като основание за привилегировано предоставяне на общински имоти на всяко лице, което извършва дейност с образователен,



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

здравен или социален характер. Приложното му поле следва да обхваща онези субекти, които по силата на специален закон или въз основа на възложена публична функция участват в реализирането на държавната или общинската политика в съответната сфера и осигуряват обществено достъпна услуга при нормативно определени условия. Когато дейността се осъществява изцяло на свободния пазар, при свободно определяни цени и договорни отношения с ограничен кръг клиенти, предоставянето на общински имот без търг трудно би могло да бъде оправдано само с характера на извършваната дейност.

С оглед изложеното считам, че Решение № 67 е прието в нарушение на принципа за административна форма (посочване на правни и фактически основания – чл.59, ал.2, във вр. чл.146, т.2 от АПК), както и при противоречие с материалноправните разпоредби на чл. 14, ал. 6 от Закона за общинската собственост и следва да бъде върнато за ново обсъждане от Общински съвет – Белене.

Протокол №7 от 15.07.2026 г. на Общински съвет – Белене е получен в Областна администрация – Плевен с Писмо с вх. № АК-02-95 /21.07.2026 г., което обуславя срок за произнасяне на Областния управител на област Плевен, по чл. 32, ал. 2, изр. 1-во от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА, до 28.07.2026 г., включително.

Настоящата заповед да се изпрати на Председателя на Общински съвет – Белене и Кмета на община Белене, за сведение и изпълнение.

24.7.2026 г.

X

ИВАН ХРИСТОВ ПЕТКОВ

Подписано от: Ivan Hristov Petkov

ИВАН ПЕТКОВ

Областен управител на област Плевен



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛЕНЕ

град Белене - 5930, ул. „България“ №35, тел. 0658/31061, e-mail: obs.belene@gmail.com, www.belene.bg

ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ ОТ ПРОТОКОЛ №7/15.07.2026 ГОДИНА ОТ РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-БЕЛЕНЕ

ОТНОСНО: Приемане на решение за отдаване под наем на общински имот на Езиков център “Дъга” – гр.Белене, без провеждане на търг или конкурс за образователни дейности, за задоволяване на съответните нужди на населението по реда на чл. 14, ал. 6 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 30, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и оценка от лицензиран оценител.

РЕШЕНИЕ №67

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.30, ал.5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от ЗОС **приема** доклад за пазарната оценка, изготвен от лицензиран оценител на имоти “ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД – гр.Троян, съгласно който за **отдаване под наем** за общински недвижим имот, съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м, застроена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201 съгласно КККР на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене – ул.”Украйна” № 4, УПИ I-201, стр.кв.49 е определена месечна наемна цена в размер на 143,0 евро без ДДС (сто четиридесет и три евро и нула цента).

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 6 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 30, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост **дава съгласие** за отдаване под наем за **образователни дейности**, за задоволяване на съответните нужди на населението, без провеждане на публичен търг по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, на общински нежилищен имот – частна общинска собственост, съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м, застроена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201, съгласно КККР на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене – ул.”Украйна” № 4, УПИ I-201, стр.кв.49 на ЕТ “Финеса – Росица Крекманова” – София с ЕИК 121775917 - Езиков център “Дъга” – гр.Белене, за срок от **3 (три) години**, срещу месечен наем в размер на 143,0 евро без ДДС (сто четиридесет и три евро и нула цента) или **171,60 евро с включен ДДС (сто седемдесет и едно евро и шестдесет цента)**.

3. **Възлага** на кмета на Община Белене да извърши всички необходими правни и фактически действия за законосъобразното провеждане на процедурата.

Гласували поименно 11 общински съветници:

ЗА: 11 (инж. Валери Босилков, Веселка Врайкова, Евелина Михова, инж. Иво Кондров, Илиан Шалварков, Калоян Прокопиев, Магдалена Вълкова, инж. Момчил Линов, д-р Невена Александрова, Николай Арабаджиев, Юлиан Господинов)

ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ: няма

ПРОТИВ: няма

ПРИЕМА СЕ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-БЕЛЕНЕ:

(п) Николай Арабаджиев

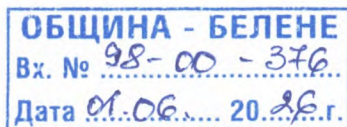
СНЕЛ ПРЕПИСА:

Мартина Вакинова

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
ПРИ ОБС!**

ЕЗИКОВ ЦЕНТЪР „ДЪГА“

град Белене, ул. "Украйна" №2, тел. 0658 3 33 38/ 0888 838 649



До
Господин Милен Дулев
Кмет на Община Белене
гр. Белене

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Росица Константинова Крекманова
преподавател по английски език, директор и управител на Езиков Център „Дъга“,

Господин Дулев,

Езиков Център „Дъга“, използва сградата с адрес гр. Белене – ул. Украйна №2 от есента на 1997г. Последният договор за нейното отдаване под наем изтече на 29 май, 2026г.

Езиков Център „Дъга“, предоставя образователни услуги в Община Белене от 29 години, като организира курсове и индивидуални консултации по английски език за възрастни и деца.

Езиковият център е емблематично за няколко поколения жители на града място, където всеки обучаващ се получава качествени и стабилни знания, гарантиращи по-добра реализация и по-големи перспективи. През последните няколко години над тринадесет ученици са придобили международни сертификати (FCE; IELTS) след подготовка в езиковия център.

Много ученици продължават да ползват помощта и услугите на центъра дори и след заминаването си в други градове под формата на съботно-неделни консултации и онлайн обучение, което е от една страна признание за центъра, а от друга спокойствие и достъпност до качествено обучение според индивидуалните им нужди.

Езиков Център „Дъга“, е издал над 1800 удостоверения за завършен курс, с което е гарантирал успеха на много свои възпитаници и е доказал високото ниво на обучение, което предоставя.

С годините „Дъга“, развива своя социална политика, предлагайки стъпаловидни такси и много отстъпки на деца предвид семейни или социални причини правейки обучението по английски език е по-достъпно за мнозина.

В желанието си да запазя същността на всичко достигнато за тези почти 30 години, моля за Вашето съдействие и консултации с компетентните експерти на общинско ниво за намиране на подходящ и законосъобразен начин представляваната от мен ЕТ „Финеса-Росица Крекманова“, да получи право на ползване за сградата на Езиков Център „Дъга“, с адрес гр. Белене – ул. Украйна №2 единствено и само за образователните цели на Езиков център „Дъга“.

Надявам се, че молбата ми ще бъде удовлетворена и ще получа Вашето съдействие.

гр. Белене
01.06.2026г.

С уважение: ..

Директор и преподавател, Езиков Център „Дъга“,
/Росица К. Крекманова/



ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

На основание чл.177, ал.3 от ЗУТ и искане на възложителя (Росица Конст.Крекманова)
вх.№ РД-2818 10.12.2005 год. от окончателен доклад от
инж. Веселин Госидров Борзов - ЕГН - техн. р-л
(юридическо лице, ЕТ – наименование, представлявано от)
упражняващо строителен надзор, съгласно свидетелство за оправомощаване
Думи № 017603-А.1 1991 г. издадено от МРРБ (лиценз № / г.) издавам,
ВИАС - София, спец. "ПГС"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 40/21.12.2005 год.

ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА СТРОЕЖ :

“ Престройство на съществуваща
жилищна сграда в езиков център ”

(наименование)

находящ се в урегулиран поземлен имот (неурегулиран поземлен имот), с №
....., кв. 49 по плана на (в землището на) гр.(с) Белене

....., местност зона I, с административен адрес: ул.

Трайна - № 2, гр.(с) Белене

община (район) Белене, област Плевен

С възложител Росица Константинова Крекманова -
ЕТ, фирмеса

(юридическо лице – наименование, представлявано от физическо лице-трите имена)

съгласно (договор или друг документ) за наем №11/11.02.2004г.

При спазване на следните ограничителни условия за ползване на строежа:

При експлоатация на обекта да се спазват
законовите разпоредби.

(изписват се ограничителните условия, ако има такива)

За спазване на посоченото ограничително условие отговорност носи възложителят на строежа.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти (заснемане за узаконяване), Разрешение
за строеж (Акт за узаконяване) № 3 11.01.2001 г., издаден (о) от Гл.архитект и Протокол
№ г. за определяне на строителна линия и ниво с резултатите от проверките на
~~контролните нива – изкоп, цокъл, корниз и било (Протокол № г. за определяне на~~
~~строителна линия и ниво за строежи на техническата инфраструктура с резултатите от проверките на~~
~~контролните нива) и изискванията към строежите съгласно чл.169, ал.1 и 2 от ЗУТ.~~

Строежът е заснет и нанесен в кадастралния план на гр.(с) Белене съгласно писмо
№ РД-2969/25.10.2005 г. от Община Белене

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно договора между
възложителя и изпълнителя, но не по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл.160, ал.3
от ЗУТ и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

Т-са

КВИТ.№

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:
ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

/арх.Пл.Агалова/

**МИНИСТЕРСТВО НА ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО
РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ЗА ОПАЗВАНЕ И КОНТРОЛ
НА ОБЩЕСТВЕННОТО ЗДРАВЕ ПЛЕВЕН**

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ВПИСВАНЕ В РЕГИСТЪРА

на обект с обществено предназначение

№ 1533002082 / 23.12.2005 г.

**Регионалната инспекция за опазване и контрол на общественото здраве -
Плевен**

УДОСТОВЕРЯВА,

че след извършена проверка за спазване на здравните изисквания в обект

Езикова школа "Дъга"

(наименование на обекта)

с адрес: гр./с. Белене община (район) Белене

ж.к./ул. Украйна № 2 - УПИ I-201, стр. кв.49

ЕТ "ФИНЕСА - РОСИЦА КРЕКМАНОВА"

(наименование на юридическото лице/търговеца)

с адрес на управление: гр./с. София, р-н Столична община, ул. Султан тепе №9, ап.2

и проверка на представените документи съгласно чл.2, ал.2 от Наредбата за условията и реда за създаване и поддържане на публичен регистър на обектите с обществено предназначение, контролирани от регионалните инспекции за опазване и контрол на общественото здраве

обектът е вписан в Регистъра на обектите с обществено предназначение по чл. 36 ал. 3 от Закона за здравето.

Настоящото удостоверение за регистрация е валидно до промяна в данните и обстоятелствата, вписани в регистъра и се издава в три еднообразни екземпляра – един за лицето и два за РИОКОЗ.

ДИРЕКТОР:.....

(подпис)

/Д-р Ив. Йорданов/
(име, фамилия и печат)



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Белене

ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Милен Павлов Дулев

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 3108

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

96-6x-1419

Сграда на общинската гр. Левски

Вх. рег. № 1412 02-05-2023 г.

Ак. № 37 фаз. III / дело № 1004 / 2023 г.

Наредба за изготвяне на стр. 16733, 96081

Д.П. № 110

Сградата е вградена

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	29-03-2023
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59 от Закона за общинската собственост (ЗОС)
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 03366.602.201 с площ 156,0 кв.м, ведно със застроената в него Сграда на един етаж с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м по КККР на гр.Белене
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Плевен, Община Белене, гр.Белене, ул."Украйна" №4, Поземлен имот с идентификатор 03366.602.201 по КККР
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: поземлен имот 03366.602.1226; Изток: поземлен имот 03366.602.1228; Юг: поземлен имот 03366.602.1228 и поземлен имот 03366.602.200; Запад: поземлен имот 03366.602.200.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	5146,20 лева (3661,10 лева на сградата и 1485,10 лева на земята)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост (АЧОС) с №773/ 02.05.2000 година
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж.Пламен Славчев Петров - Гл.експерт "ОС"	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ПОДПИС



СКИЦА НА СГРАДА

№15-1018656-09.07.2026 г.

Сграда с идентификатор 03366.602.201.1

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Белене, общ. Белене, обл. Плевен, одобрени със **Заповед №РД-18-58/24.09.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата:

няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на сградата: гр. Белене, ул. "Украйна" №4

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: **03366.602.201**

Застроена площ: **62 кв.м**

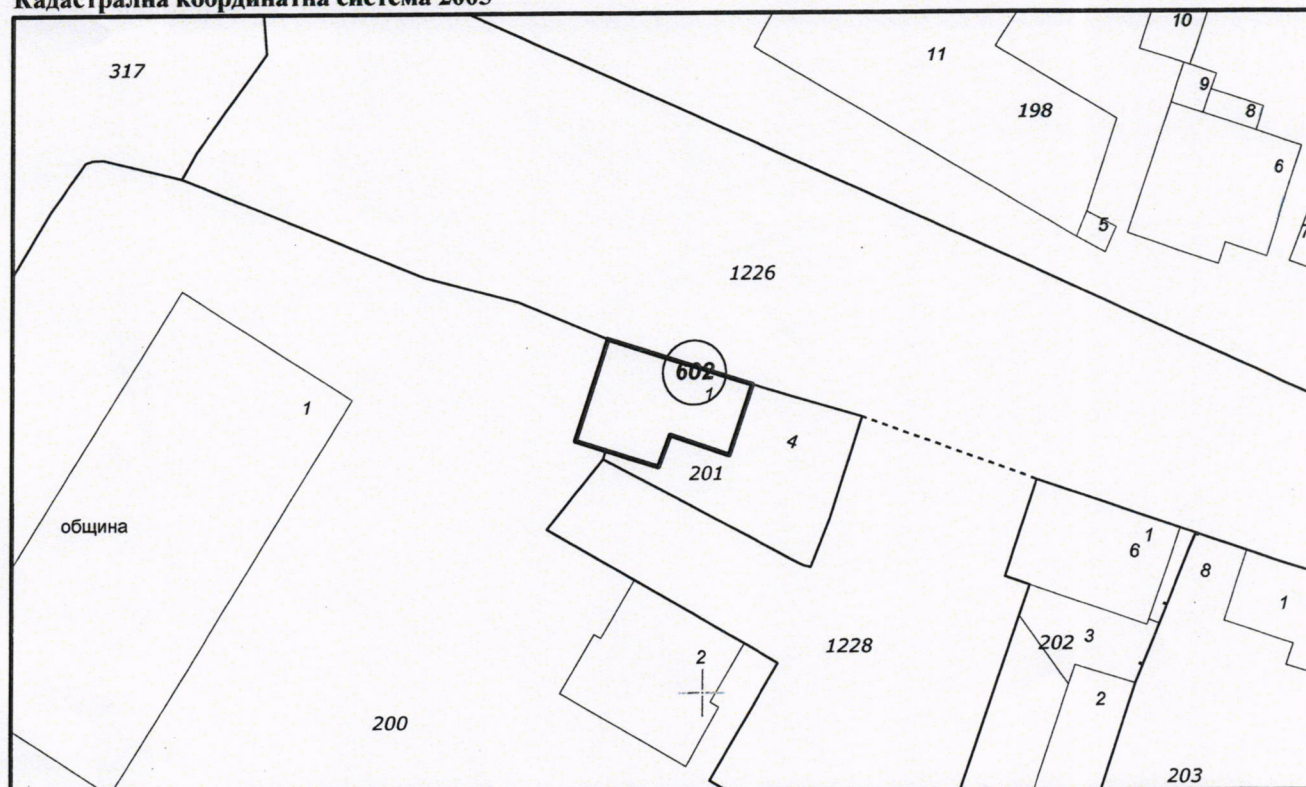
Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **0**

Предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Предишен идентификатор: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:
000413579, ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

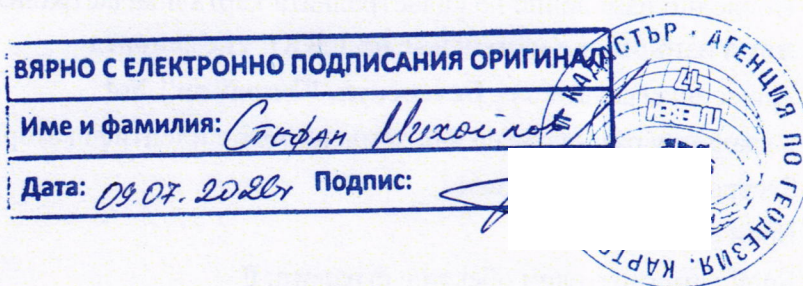
Скица №15-1018656-09.07.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-483747-09.07.2026 г.
Код за достъп: 00a1d730497b



Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата
Акт за частна общинска собственост № 37, том III, рег. 1418, дело 1007 от 02.05.2023г., вписан в
Служба по вписванията гр.Левски

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

***за определяне на наемна пазарната стойност на сграда с
идентификатор 03366.602.201.1 с площ от 62,00 кв.м.,
находяща се в гр. Белене, обл. Плевен, ул „Украйна” №4***

Идентиф.№ 26 06 10 01

Юни 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.1. Описание на заданието.....	3
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници	4
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	5
2.1. Местоположение.....	5
2.2. Правен статут.....	5
2.3. Технико икономически характеристики.....	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ	6
3.1. Пазарен метод:	6
3.1.1. Определяне наемната стойността на имота по метода на посредственото сравнение	6
3.1.2. Оценка на имота.....	6
4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	7

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за частна общинска собственост №3108 от 29.03.2023 г.;
2. Скица №15-805161 от 02.06.2026 г.;
3. Снимков материал;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне наемна пазарната стойност на сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ от 62,00 кв.м., находяща се в гр. Белене, обл. Плевен, ул. „Украйна” №4.

Възложител: Община Белене

Оценител: Цанко Спасовски - вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне на наемна пазарната стойност.

Използвани методи на оценка:

- Метод на посредствено сравнение;

Дата на извършен оглед на обекта: 08.06.2026 г.

Дата на оценката: 09.06.2026 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.

- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.

- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.

- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.

- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.

- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.

- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>

- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за частна общинска собственост №3108 от 29.03.2023 г.;
- Скица №15-805161 от 02.06.2026 г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

3.1. Пазарен метод:

Използван е принципа на взаимовръзката между годишния приход и пазарна стойност на имота и на възможността при дадена пазарна стойност на имот да се получи годишния приход от него.

3.1.1. Определяне наемната стойността на имота по метода на посредственото сравнение

Описание на метода

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, трайно предназначение на територията, начин на трайно ползване, категория. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър площ на имота. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и а еталонния имот.

3.1.2. Оценка на имота

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в района на оценявания. За еталонни имоти са подбрани подобни по предназначение обекти.

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (EUR)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент за предназначение	Цена коригирана (EUR)	Площ (кв.м)	Стойност (EUR/кв.м)
1	гр. Свищов	€ 320	85%	85%	95%	90%	€ 198	84	€ 2,35
2	гр. Свищов	€ 276	85%	85%	95%	90%	€ 171	77	€ 2,22
3	гр. Свищов	€ 180	85%	85%	90%	90%	€ 105	45	€ 2,34

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м. площ	€ 2,30
Площ (кв.м)	62,00
Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)	€ 143
Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	279,68 лв.

Наемната пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ от 62,00 кв.м., находяща се в гр. Белене, обл. Плевен, ул. „Украйна” №4, собственост на Община Белене, към датата на оценката възлиза на:

143 евро

4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Крайната месечна наемна пазарната стойност на: сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ от 62,00 кв.м.,находяща се в гр. Белене, обл. Плевен, ул „Украйна” №4, към към датата на оценката е съответно:

	Стойност в EUR	Стойност в лева	Фиксинг на БНБ
Месечна наемна пазарна стойност	€ 143	279,68 лв	1.95583

*Всички стойности са без включен ДДС!

Камера на независимите оценители в България

Оценк

Регистр. №

Цанки

Год.

Независим оценител:.....
Цанко Найденов Спасовски
Сертификат №100100473/14 декември 2009 г.
От Камера на независимите оценители



За „Хемус Консулт“ ЕООД - град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител
Сертификат №905700051 /25 май 2023 г.
за оценителска правоспособност на Дружеството
От Камера на независимите оценители

09 юни 2026 г.
гр.Троян

Камера на независимите оценители в България

Дружество за независими оценки

Reg. № 905700051 от 25.05.2023 год.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения

Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Финансови активи и финансов институции

Земеделски земи и трейни насаждения

Поземлена имоти в горски територии

„Хемус Консулт“ ЕООД ЕИК 110530090



ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ОТ

ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА 2026 Г.

(приета с [Решение №6 от 29.01.2026 г.](#) на Общински съвет-Белене)

Подробни данни за очаквани приходи през 2026 година по модули и наематели

Б. Имоти частна общинска собственост							
I.	МОДУЛ “ОБЕКТИ”	Договор №	Дата	Срок (години)	Начислен наем за 2026 год. с ДДС (евро)	Очакван наем за 2026 год. с ДДС (евро)	Забележки
1.	”ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕООД – гр.Плевен/ Поземлен имот с идентификатор 03366.602.260 с площ 557,0 кв.м, ведно със застроените в него сгради: сграда на два етажа с идентификатор 03366.602.260.2 с РЗП-130,0 кв.м и сграда с идентификатор 03366.602.260.1 със застроена площ 18,0 кв.м по КК на гр.Белене, а по ЗРП на града – ул.”Васил Левски” №14, стр.кв.166	184	15-04- 2013		4589,54	4589,54	Месечен наем с ДДС 382,46 евро
2.	ЕТ “ФИНЕСА – РОСИЦА КРЕКМАНОВА” – гр.София/ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 със ЗП – 62,0 кв.м, разположена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201 по КК на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене – ул.”Украйна” №4, УПИ I-201, стр.кв.49 (Езиков център ДЪГА)	24	22-05- 2023	3	1090,89	1090,89	Възмездно право на ползване с Месечен наем с ДДС 155,84 евро
3.	ОБЛАСТЕН СЪВЕТ НА БСП ПЛЕВЕН/ Втори етаж със ЗП – 62,0 кв.м от двуетажна сграда в гр.Белене, ул.”Патриарх Евтимий”	24	22-05- 2023	3			ЗПП

	№22а, стр.кв.50, съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.214.1 по кадастралната карта						
4.	ОБЩИНСКА СТРУКТУРА НА ПП "ГЕРБ" – гр.Белене/ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 03366.602.164.1.3 със ЗП – 36,0 кв.м, находящ се в Сграда №1, разположена в Поземлен имот с идентификатор 03366.602.164 по кадастралната карта на гр.Белене, ул."Иван Вазов" №2	10	15-02- 2023	3			ЗПП
5.	ЕТ "МИРОСЛАВА ПЕТРОВА МИШЕТО 82" – с.Бяла вода/ Обект за търговска дейност – Масивна едноетажна сграда, цялата със ЗП – 74,0 кв.м в с.Бяла вода, УПИ XIV, стр.кв.5	248	31-05- 2017	10	621,40	621,40	Месечен наем с ДДС 51,78 евро
6.	ПЛАМЕН ТОДОРОВ от гр.Белене/ ГАРАЖ №2 със ЗП – 18,89 кв.м, жил.бл.5/51, вх."Д", УПИ I, стр.кв.163 по ЗРП на града, а по кадастралната карта на гр.Белене – Самостоятелен обект в сграда №5 с идентификатор 03366.602.156.5.16	202	24-02- 2017	10	208,61	208,61	Месечен наем 17,38 евро
7.	ОБЩИНА РУСЕ/ Движима вещ – частна общинска собственост: Автоматична станция за измерване качеството на атмосферния въздух със съпътстващо хардуерно и софтуерно оборудване	99	06-10- 2025	2	8982,38	8982,38	Възмездн о право на ползване 748,53 евро месечен наем с ДДС
ОБЩО					15492,82	15492,82	

Пълното съдържание [на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2026 година](https://belene.bg/общинска-собственост/програми/) е достъпна на сайта на Община Белене на <https://belene.bg/общинска-собственост/програми/>.



96-6x-1036

Служба по вписванията гр. Левски	
Вх. рег. №	1036 13-07-2023 г.
Акт №	172 том IV / дело № 1336/20 г.
Партидна книга: том	стр.
Имотна партида	26733
Д.Т.	10 кв. № 1 20 г.
Съдия по вписванията	

ДОГОВОР

№ 24

Днес, 22.05 2023 год. в гр.Белене, Плевенска област, се сключи настоящия договор за наем между Община Белене, гр.Белене 5930, ул."България" №35, представлявана от **Кмета – Милен Павлов Дулев и Гл.счетоводител – Мая Здравкова Терзиева**, БУЛСТАТ 000413579, наричани за краткост по-долу **"НАЕМОДАТЕЛ"** от една страна и ЕТ "Финеса – Росица Крекманова" – София с ЕИК 121775917 - Езиков център "Дъга", представлявано от Росица Константинова Крекманова с ЕГН _____ наричана за краткост по-долу **"НАЕМАТЕЛ"** от друга страна, на основания чл.14, ал.6 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл.30, ал.1, ал.5-6 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл.8, ал.2 от ЗОС, Решение №31, точка 2/ 18.04.2023г. на Общински съвет – Белене и Заповед №616/ 04.05.2023 год. на кмета на Община Белене.

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** общински недвижим имот съставляващ Сграда с идентификатор 03366.602.201.1 с площ 62,0 кв.м, застроена в поземлен имот с идентификатор 03366.602.201 съгласно КKKP на гр.Белене, а по ЗРП на гр.Белене – ул."Украйна" №4, УПИ I-201, стр.кв.49 без провеждане търг или конкурс за образователни дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, актуван с АЧОС №3108/ 29.03.2023 година, при граници и съсед:

Север: имот 03366.602.1226;

Изток: имот 03366.602.201;

Юг: имот 03366.602.200 и имот 03366.602.201;

Запад: имот 03366.602.201

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** имота посочен по-горе в състоянието в което се намира.

Предаването и приемането се извършва с протокол-опис за състоянието.

2. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** не отговаря за недостатъците на имота, за които **"НАЕМАТЕЛЯ"** е знаел или е могъл да узнае при сключване на договора.

3. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** получава наемната цена съгласно уговорените в договора условия и срокове.

4. "НАЕМОДАТЕЛЯТ" има право да актуализира наемната цена в началото на всяка година, съобразно инфлацията обявена от НСИ за предходната година.

5. "НАЕМОДАТЕЛЯТ" има право да актуализира наемната цена при всяко изменение на нормативните актове.

6. Договорът се вписва в Служба по вписванията – гр.Левски в 14-дневен срок от подписването му.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

1. "НАЕМАТЕЛЯТ" е длъжен да стопанисва имота с грижата на добър стопанин.

2. "НАЕМАТЕЛЯТ" е длъжен да уведоми "НАЕМОДАТЕЛЯ" незабавно при нанесени щети на имота от пожари и природни бедствия.

3. "НАЕМАТЕЛЯТ" е длъжен да заплаща определения наем на "НАЕМОДАТЕЛЯ" при условия и срокове, уговорени в този договор.

4. "НАЕМАТЕЛЯТ" заплаща такса за вписване в размер на 0,1 на сто от сумата на наема за срока на договора или **10,0 лева**, при сключване на договора.

5. "НАЕМАТЕЛЯТ" е длъжен да обезщети "НАЕМОДАТЕЛЯ" за вредите, причинени по време на ползването на имота.

6. "НАЕМАТЕЛЯТ" се задължава да използва имота съобразно неговото предназначение.

7. "НАЕМАТЕЛЯТ" няма право да пренаема част или целия имот на трети лица.

8. "НАЕМАТЕЛЯТ" се задължава да не ползва наетия обект за забранени от закона действия.

9. "НАЕМАТЕЛЯТ" няма право да предявява облигационни претенции за направените от него ремонти и подобрения на наетия обект, който след изтичане срока на договора остава собственост на "НАЕМОДАТЕЛЯ".

10. При нанесени щети на недвижимото имущество, водещи до частичната му или пълна негодност, "НАЕМАТЕЛЯТ" следва да ги възстанови за своя сметка или да заплати тяхната равностойност в пълен размер по действащите пазарни цени на "НАЕМОДАТЕЛЯ".

16. При прекратяване на договора за наем "НАЕМАТЕЛЯТ" е длъжен да освободи имота и да го предаде в състояние не по-лошо от това, в което го е получил.

При напускането се съставя протокол, подписан от двете страни, в който се отразява състоянието на имота.

IV. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

1. "НАЕМОДАТЕЛЯТ" предоставя на "НАЕМАТЕЛЯ" имота, предмет на договора срещу наем в размер на **254,0 лева без ДДС (двеста петдесет и четири лева и 0 стотинки)** или **304,80 лева с включен ДДС (триста и четири лева и 80 стотинки)**, платим до всяко 30 /тридесето/ число на месеца в каса ЦАО на Община Белене или по сметка IBAN: BG74 STSA 9300 8459 4547 00, BIC: STSA BGSF в Банка ДСК ЕАД.

V. СРОК НА ДОГОВОРА

1. Срокът за който се предоставя имота е 3 (три) години, **считано от 01.06.2023 година.**

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И САНКЦИИ

1. Наемното правоотношение може да се прекрати:

- а). поради неплащане на наемната цена за повече от 3 /три/ месеца;
б). поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред;
в). поради лошо стопанисване;
г). с изтичане на срока на договора;

2. Всяка от страните може да прекрати договора, като отпрати 30-дневно предизвестие до другата страна.

3. При неизплащане на 3 /три/ последователни вноски от наема договора може да се счита прекратен по право.

4. В 5 /пет/ дневен срок **“НАЕМАТЕЛЯТ”** освобождава наетия имот. При отказ се счита, че **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е извършил действия на самоуправство. Специалист от **“ОС”** отваря имота, с комисия назначена от Кмета на общината, съставя протокол за отговорно пазене за срок от 3 /три/ дни на стоково материалните ценности. След изтичането му Общината не носи отговорност за тяхното опазване или погиване.

5. При неизпълнение клаузите на договора неизправната страна дължи на изправната лихва в размер на законната лихва плюс 8 % неустойка върху дължимия наем.

VII. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Всички изменения и допълнения по настоящия договор са валидни тогава, когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

2. За неуредени отношения по договора се прилагат клаузите на ЗЗД.

3. Страните по договора решават всички спорове по взаимно споразумение, а при невъзможност по съдебен ред.

Настоящият договор се състави в 3 (три) еднообразни екземпляра.

НАЕМОДАТЕЛ:

КМЕТ:

/Милен Дулев/



ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ

/Мая Терзиева/



СЪГЛАСУВАЛ ЮРИСТ :

/Ирина Чоранова/

НАЕМАТЕЛ:

/Б.Т. Терзиева/
- Росица Терзиева





ДОГОВОР

№ _____

Днес, 202.. год. в гр.Белене, Плевенска област, се сключи настоящия договор за наем между Община Белене, гр.Белене, ул."България" №35, представлявана от **Кмета – Милен Павлов Дулев** и **Гл.счетоводител – Мая Здравкова Терзиева**, БУЛСТАТ 000413579, наричани за краткост по-долу **"НАЕМОДАТЕЛ"** от една страна и, наричан за краткост по-долу **"НАЕМАТЕЛ"** от друга страна, на основание

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** **поземлен имот с идентификатор**
.....за временно и възмездно ползване, при граници и съсед:
Север:;
Изток:;
Юг:;
Запад:

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

1. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** предоставя на **"НАЕМАТЕЛЯ"** имота посочен по-горе в състоянието в което се намира в момента и го застрахова ежегодно срещу пожар и природни бедствия.
Предаването и приемането се извършва с протокол-опис за състоянието.
2. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** не отговаря за недостатъците на имота, за които **"НАЕМАТЕЛЯ"** е знаел или е могъл да узнае при сключване на договора.
3. **"НАЕМОДАТЕЛЯТ"** получава наемната цена съгласно уговорените в договора условия и срокове.
4. Договорът се вписва в Служба по вписванията – гр.Левски.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

1. **"НАЕМАТЕЛЯТ"** е длъжен да стопанисва имота с грижата на добър стопанин.

2. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да уведоми **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** незабавно при нанесени щети на имота от пожари и природни бедствия.
 3. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да заплаща определения наем на **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** при условия и срокове, уговорени в този договор.
 4. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** заплаща такса за вписване в размер на 0,1 на сто от сумата на наема за срока на договора, но не по-малко от 5,11 евро /пет евро и единадесет цента/, при сключване на договора.
 5. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен ежегодно да възстановява на **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** платената застрахователна премия по договора за застраховка по т.П.1.
 6. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** заплаща за своя сметка разходите за проектиране преустройството на сградата, разходите по отстраняването на всички поправки, дължащи се на обикновено потребление /текущ ремонт/, разходите за електроенергия, водоснабдяване, телефон, отопление, данък сгради и такса за битови отпадъци, както и за основен ремонт.
 7. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да съгласува с **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** извършването на всички основни ремонти.
 8. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** няма право да извършва промени в архитектурно-строителната, водопроводната, канализационната и др. инсталации без предварително съгласуване с **“НАЕМОДАТЕЛЯ”**.
 9. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да обезщети **“НАЕМОДАТЕЛЯ”** за вредите, причинени по време на ползването на имота.
 10. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** се задължава да използва имота съобразно неговото предназначение.
 11. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** няма право да пренаема част или целия имот на трети лица.
 12. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** се задължава да закупи и постави отделен електромер и водомер в имота.
 13. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** се задължава да не ползва наетия обект за забранени от закона дейности.
 14. **“НАЕМАТЕЛЯТ”** няма право да предявява облигационни претенции за направените от него ремонти и подобрения на наетия обект, които след изтичане срока на договора остават собственост на **“НАЕМОДАТЕЛЯ”**.
 15. При нанесени щети на наетия обект, водещи до частичната му или пълна негодност, **“НАЕМАТЕЛЯТ”** следва да го възстанови за своя сметка или да заплати тяхната равностойност в пълен размер по действащите пазарни цени на **“НАЕМОДАТЕЛЯ”**.
 16. При прекратяване на договора за наем **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е длъжен да освободи имота и да го предаде в състояние не по-лошо от това, в което го е получил.
- При напускането се съставя протокол, подписан от двете страни, в който се отразява състоянието на имота.

IV. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

1. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** предоставя на **“НАЕМАТЕЛЯ”** имота, предмет на договора срещу месечен наем в размер наевро без ДДС, (словом), платим до всяко 30 /тридесето/ число на месеца в каса ЦАО на Общината или по сметка IBAN: BG74 STSA 9300 8459 4547 00, BIC: STSA BGSF, код 44 41 00 в Банка ДСК ЕАД.
2. Наемната цена се актуализира автоматично веднъж годишно, считано от 1-во число на месеца, следващ изтичането на всяка 1 (една) година от срока на договора. Актуализацията се извършва в съответствие с официалния Годишен индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация), публикуван от Националния статистически институт (НСИ) за предходните 12 месеца. Новият размер на наема влиза в

сила автоматично, без да е необходимо подписването на допълнително споразумение между страните. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** уведомява писмено (включително по имейл) **“НАЕМАТЕЛЯ”** за новия размер на наема и предоставя направеното изчисление.

3. Наемната цена се актуализира автоматично и при всяко изменение на нормативните актове или приемане на нови нормативни актове, които оказват влияние върху размера ѝ. Новият размер на наема влиза в сила от датата на влизане в сила на съответния нормативен акт, без да е необходимо подписване на допълнително споразумение. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** уведомява писмено (включително по имейл) **“НАЕМАТЕЛЯ”** за новия размер на наема и предоставя официални документи, които го доказват.

4. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** получава наема до всяко 30 /тридесето/ число на месеца.

5. В наемната цена не са включени разходите, свързани с ползването на наетия имот /ток, вода, парно, телефон, такса за битови отпадъци и др./.

6. Застрахователната премия се възстановява от **“НАЕМАТЕЛЯ”** в каса ЦАО на Общината в 30-дневен срок от сключването на договора за застраховка по т. II.1.

7. **“НАЕМОДАТЕЛЯТ”** получава от **“НАЕМАТЕЛЯ”** в каса ЦАО на Общината таксата за битови отпадъци за имота на две равни вноски в следните срокове: от 1 март до 30 юни и до 30 октомври на годината, за която се дължи.

V. СРОК НА ДОГОВОРА

1. Срокът за който се предоставя имота е 3 /три/ години.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ И САНКЦИИ

1. Наемното правоотношение се прекратява:

- а). поради неплащане на наемната цена за повече от 3 /три/ месеца;
- б). поради невъзстановяване на застрахователната премия в срока по т.IV.4.;
- в). поради неплащане в срок на таксата за битови отпадъци;
- г). поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения ;
- д). поради лошо стопанисване;
- е). с изтичане на срока на договора;

2. Извън хипотезите по т.1, всяка от страните може да прекрати договора, като отправи 30-дневно предизвестие до другата страна.

3. При прекратяване на договора **“НАЕМАТЕЛЯТ”** освобождава наетото помещение в 5 /пет/ дневен срок. При отказ се счита, че **“НАЕМАТЕЛЯТ”** е извършил действия на самоуправство. Специалист от “ОС” отваря помещението, с комисия назначена от Кмета на общината, съставя протокол за отговорно пазене за срок от 3 /три/ дни на стоково материалните ценности. След изтичането му Общината не носи отговорност за тяхното опазване или погиване.

4. При неизпълнение клаузите на договора неизправната страна дължи на изправната лихва в размер на законната лихва плюс 8 % неустойка върху дължимия наем.

VII. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Всички изменения и допълнения по настоящия договор са валидни тогава, когато са направени в писмена форма и са подписани от страните.

2. За неуредени отношения по договора се прилагат клаузите на ЗЗД.
3. Страните по договора решават всички спорове по взаимно споразумение, а при невъзможност по съдебен ред.

Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляра.

НАЕМОДАТЕЛ:

КМЕТ : _____
/Милен Дулев/

НАЕМАТЕЛ:

/...../

ГЛ.СЧЕТОВОДИТЕЛ : _____
/Мая Терзиева/

СЪГЛАСУВАЛ ЮРИСТ : _____
/Ирина Чоранова//