



ОБЩИНА САМОКОВ

ДО
Г-жа МАЯ ХРИСТЕВА –Председател на
Общински съвет-Самоков

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – САМОКОВ

ДОКЛАД

от д-р инж.АНГЕЛ ИВАНОВ ДЖОРГОВ – КМЕТ на ОБЩИНА САМОКОВ

Относно: Заповед № ВР-34/08.06.2026 г. на Областен Управител на Софийска област

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка със Заповед № ВР-34/08.06.2026 г. на Областен Управител на Софийска област, с която връща за ново обсъждане в Общински съвет – Самоков Решение № 1429, взето по Протокол № 36 от заседание на Общински съвет Самоков, проведено на 28.05.2026 г., като незаконосъобразно, изразявам следното становище:

1.Относно изложените мотиви за незаконосъобразност за продажба на следните общински имоти:

Поземлен имот с идентификатор № 22469.36.301 в м.“Бело Камене“ с площ 2039 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 22469.36.934, 22469.36.935 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-7/15.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Долни Окол, актуван с АОС № 20408/21.04.2026 г., вписан в Служба по вписванията;

Поземлен имот с идентификатор № 22469.36.339 в м.“Бело Камене“ с площ 3546 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор № 22469.36.936, 22469.36.935 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-7/15.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Долни Окол, актуван с АОС № 20405/21.04.2026 г., вписан в Служба по вписванията

при начална тръжна цена общо за двата имота в размер на **21 342 евро /двадесет и една хиляди триста четиридесет и две евро/** или 41741,32 лв. **без ДДС**, като сделката е освободена от ДДС съгласно чл.45 ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност

считам същите за необосновани, тъй като материалния закон не забранява общата продажба на два или повече имота заедно, поради което решението е **ЗАКОНОСЪОБРАЗНО**.

От гледна точка на ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ за двата имота биха могли да бъдат обявени отделни публични търгове с явно наддаване, за което не възразявам.

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за подателя и един за адресата. Докладът съдържа приложения.

2. Относно определения депозит в размер на 30 % от началната тръжна цена, считам същия за законосъобразен и целесъобразен предвид следното:

- Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков е приета с Решение № 782 по Протокол № 22/23.02.2017 г. на Общински съвет Самоков.

- ✓ Съобразно Наредбата – чл.6 т.4 Решението за провеждане на търг съдържа размера на депозита и крайния срок на внасянето му, т.е. размера на депозита се определя с решението на ОбС;
- ✓ Приетата от Общински съвет Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков е изцяло съобразена с Наредбата за търговете и конкурсите, приета с ПМС № 213 от 25.09.2003 г. и уреждаща условията и редът за организацията и провеждането на публични търгове и публично оповестени конкурси, в която също не е регламентирано какъв трябва да бъде размера на депозита - чл.6 ал.1 т.4.
- ✓ Правилникът за прилагане на Закона за държавната собственост също не регламентира размера на депозита при провеждане на публични търгове и конкурси, единствено и само в чл.43 ал.6 от същия е конкретизирано, че „Определеният депозит не може да бъде по-малък от 0,5 на сто от началната цена“.

От изложеното се установява, че няма нормативен акт, който да регламентира размера на депозита или диапазона, в който същия следва да бъде, поради което определеният от Общински съвет депозит в размер на 30% от началната тръжна цена е **ЗАКОНОСЪОБРАЗЕН**.

-От гледна точка на целесъобразност, считам, че определеният от Общински съвет депозит в размер на 30% от началната тръжна цена е и **ЦЕЛЕСЪОБРАЗЕН**, поради следното:

- ✓ В продължение вече на 9/девет/ години във всички решения, приети от Общински съвет Самоков за продажба на общински имоти, определеният депозит е в размер на 30% от началната тръжна цена. Практиката е показала, че същият е разумен и целесъобразен и не се нарушават права на участници или не се ограничава възможността им за участие в съответната процедура и се избягва участието на физически и юридически лица, които не разполагат с финансов ресурс за покупка на самия имот, а единствената им цел е само проформа участие. От друга страна на неспечелилите търга, внесеният депозит се възстановява, а на спечелилия се прихваща от продажната цена. В Община Самоков не са постъпвали предложения, възражения или сигнали от физически или юридически лица, участващи в съответните процедури свързани с размера на депозита.
- ✓ При търгове за държавно или общинско имущество, организирани от общини или областни управители на територията на страната практиката показва, че депозита варира между 20% и 30 %;
- ✓ При частни търгове и активи на държавни дружества много корпоративни и държавни търгове изискват 50% депозит, за да се гарантира сериозното намерение на купувача;
- ✓ В банковия сектор също натрупаната практика към настоящия момент по отношение на кредитирането на недвижими имоти показва, че те кредитират до 70% от пазарната цена на имота, т.е. участникът следва да разполага минимум с 30 % собствени средства.

По повод изложените мотиви от гледна точка на целесъобразност, предлагам да се проведат отделни публични търгове с явно наддаване за продажба на имотите, при депозит за участие в търговете в размер на 30 %.

Във връзка с гореизложеното и след подробното Ви запознаване с приложените материали предлагам на основание чл.45 ал.9 от ЗМСМА, във връзка с чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл. 96, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет на община Самоков и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 35 ал.1 от ЗОС, чл.53 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.3, чл.5 и чл.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси Общинският съвет да приеме решение за изменение на Решение № 1429, взето по Протокол № 36 от заседание на Общински съвет Самоков, проведено на 28.05.2026 г. съгласно приложения проект на решение, неразделна част от настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. *Проект на решение*

С УВАЖЕНИЕ:.....

Д-р инж. АНГЕЛ ДЖОРГОВ

кмет на Община Самоков



ОБЩНСКИ СЪВЕТ САМОКОВ

e-mail: obs.samokov@gmail.com, Председател: 6 66 06 , Централa: 0722 / 6 66 30; 6 66 31 , Факс: 6 66 10

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ

№.....

взето на заседание на Общински съвет Самоков,

проведено на....., Протокол №.....

По Доклад с вх. №...../.....от Ангел Джоргов – кмет на Община Самоков, относно Заповед № ВР-34/08.06.2026 г. на Областен Управител на Софийска област.

Основание за решение: чл.45 ал.9 от ЗМСМА, чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл. 35 ал.1 от ЗОС, чл.53 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл.3, чл.5 и чл.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет Самоков изменя свое Решение № 1429, взето по Протокол № 36 от заседание на Общински съвет Самоков, проведено на 28.05.2026 г., както следва:

1. Да се проведат отделни публични търгове с явно наддаване за продажба на следните общински недвижими имоти:

Поземлен имот с идентификатор № 22469.36.301 в м.“Бело Камене“ с площ 2039 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 22469.36.934, 22469.36.935 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-7/15.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Долни Окол, актуван с АОС № 20408/21.04.2026 г., вписан в Служба по вписванията при начална тръжна цена **7625 евро-3,74 евро/кв.м. или 14913 лв.-7,31 лв./кв.м. без ДДС**, като сделката е освободена от ДДС съгласно чл.45 ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност.;

-Поземлен имот с идентификатор № 22469.36.339 в м.“Бело Камене“ с площ 3546 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена ливада, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор № 22469.36.936, 22469.36.935 съгласно одобрените със Заповед № РД-18-7/15.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри на с.Долни Окол, актуван с АОС № 20405/21.04.2026 г., вписан в Служба по вписванията при начална тръжна цена **13717 евро-3,87 евро/кв.м. или 26828 лв.-7,56 лв./кв.м.**, като сделката е освободена от ДДС съгласно чл.45 ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност.

2. Начин и срок на плащане - достигнатата цена на обекта се заплаща чрез банков превод по банкова сметка на Община Самоков в деня на подписване на договора за продажба.

3. Определя стъпка на наддаване 10 % от началната тръжна цена.

4. Определя депозит за участие в търга – 30% от началната тръжна цена, който следва да бъде внесен по IBAN сметка BG54 CECB 9790 3362 1198 00 BIC - CECBVBGSF при "ЦКБ" АД - клон гр.Самоков в срока определен със Заповедта за провеждане на търга.

5. Тръжната документация се закупува от деловодството на Община Самоков, срещу 51,13 евро-100 лв. без ДДС, платими в брой в касата на общината в срок определен със Заповедта за провеждане на търга, който не може да бъде по-кратък от 10 дни от датата на обявлението за провеждане на търга.

6. Предложенията за участие в търга се подават в запечатан непрозрачен плик в Деловодството на Община Самоков в срок определен със Заповедта за провеждане на търга, който не може да бъде по-кратък от 15 дни от датата на обявлението за провеждане на търга.

7. Оглед на обекта се извършва в срок определен със Заповедта за провеждане на търга.

8. Упълномощава кмета на Община Самоков да организира процедурата за провеждане на публичен търг с явно наддаване съгласно Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков, да издаде заповед за провеждане на процедурата, заповед за назначаване на комисия по провеждане на търга, да одобри спечелилия търга участник и да сключи договор за покупко-продажба на имота.

Поименно гласуване: за....., против, въздържали се.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС: /МАЯ ХРИСТЕВА/