



ОБЩИНА РАЗЛОГ

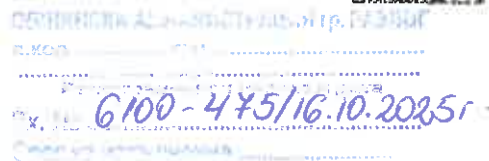
MUNICIPALITY OF RAZLOG

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg



ДО
АДВ. ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ



ДОКЛАД

от

Славчо Фарфаров – За Кмет на Община Разлог, съгласно Заповед №РД-15-1140/09.10.2025г. на Кмета на Община Разлог

Относно: Продажба на общинско жилище

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление №94.00-1013/17.03.2025г., Георги / Арнаудов от гр. Разлог, е инициирал процедура по закупуване на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.5, представляващ **апартамент №5, ет.2, вх.А** със застроена площ от 51.90 кв. м., състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе №5, с площ от 8 кв. м., попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1. За жилището е съставен АЧОС №842/22.12.2008г. На основание чл.45а, ал.1 от ЗОС и във връзка с чл.11, ал.1 и ал.2, чл.27, ал.2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, с Георги Арнаудов е сключен Договор за наем №193/08.04.2014г., сключен Анекс №108А/04.04.2019г. и Анекс №180/04.04.2024г.

С решение №286/19.12.2013г., общинският съвет е определил предназначението на жилището, за **„НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ“** и е необходимо да бъде сменено предназначението за **„ПРОДАЖБА“**, тъй като съгласно чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Съгласно чл.41, т.3 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, общинският съвет определя жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред.

Данъчната оценка на имота е в размер на 7532.50 (седем хиляди петстотин тридесет и два лева и петдесет стотинки)лв.

За имота е изготвена пазарна оценка на стойност 58 500 (петдесет и осем хиляди и петстотин) лв., без ДДС. Оценката е изготвена от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100101184/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Разпореждането с жилищния имот е отразено в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2025година.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.42, ал.2, чл.47, ал.1, т.3, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.41, т.3 и чл.42, чл.44 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, предлагам на вниманието на Общински съвет - гр. Разлог следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Сменя предназначението на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.5, представляващ _____ ▲ със застроена площ от 51.90 кв. м., състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе №5, с площ от 8 кв. м., попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, ведно с 1,616 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот, при съседни на същия етаж: 61813.755.91.1.4, 61813.755.91.1.6, под обекта: 61813.755.91.1.2; над обекта: 61813.755.91.1.8 от „Настаняване под наем“ за „Продажба“.

2. Дава съгласие да се продаде на ГЕОРГИ _____ АРНАУДОВ Общинското жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.5, представляващ _____ ▲ със застроена площ от 51.90 кв. м., състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе №5, с площ от 8 кв. м., попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, ведно с 1,616 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот, при съседни на същия етаж: 61813.755.91.1.4, 61813.755.91.1.6, под обекта: 61813.755.91.1.2; над обекта: 61813.755.91.1.8

3. Приема оценката и определя пазарната цена на жилището в размер на 58 500 (петдесет и осем хиляди и петстотин)лв., без ДДС.

4. Упълномощава Кмета на Община Разлог след заплащане на цялата продажна цена, да сключи договор за покупко – продажба на общинското жилище с ГЕОРГИ АНГЕЛОВ АРНАУДОВ.

Мотиви: Настоящото решение се прие на осн. чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.42, ал.2 чл.47, ал.1, т.3, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.41, т.3 и чл.42, чл.44 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища. Като взе в предвид, че със заявление №94.00-1013/17.03.2025г., от Георги _____ Арнаудов от гр. Разлог, _____ е иницирала процедура по закупуване на общинско жилище представляващо: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.5, представляващ _____ ▲ със застроена площ от 51.90 кв. м., състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе №5, с площ от 8 кв. м., попадащ в шестетажна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, ведно с 1,616 % ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. За жилището е съставен АЧОС №842/22.12.2008г. На основание чл.45а, ал.1 от ЗОС и във връзка с чл.11, ал.1 и ал.2, чл.27, ал.2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, Георги _____ Арнаудов е сключен Договор за наем №193/08.04.2014г., сключен Анекс №108А/04.04.2019г. и сключен Анекс №180/04.04.2024г.

С решение №286/19.12.2013г. общинският съвет е определил предназначението на жилището, за „НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ“ и е необходимо да бъде сменено предназначението за „ПРОДАЖБА“, тъй като съгласно чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Съгласно чл.41, т.3 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, общинският съвет определя жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред.

Данъчната оценка на имота е в размер на 7532.50 (седем хиляди петстотин тридесет и два лева и петдесет стотинки)лв.

За имота е изготвена пазарна оценка на стойност 58 500 (петдесет и осем хиляди и петстотин) лв., без ДДС. Оценката е изготвена от оценител притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100101184/14.12.2009г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

Разпореждането с жилищния имот е отразено в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2025година.

Приложение: Данъчна Оценка; АОС №842/22.12.2008г.; Схема; Заявление; Оценка от лицензиран оценител; Договор за наем №193/08.04.2014г., сключен Анекс №108А/04.04.2019г. и Анекс №180/04.04.2024г.;Решение №286/19.12.2013г. по Протокол №13 на ОбС –Разлог

С уважение,

СЛАВЧО ФАРФАРОВ
За Кмет на община Разлог
Съгласно Заповед №РД-15-1140/09.10.2025г.
на Кмета на Община Разлог

Съгласувал: ...
Христо Зайков
Зам.-кмет по
„Финанси, бюджет и икономика“
на Община Разлог

Съгласувал: ...
Полина Белчина
Юриисконсулт в отдел ОС

Изготвил:
Боряна Самарджиева
ст. специалист в отдел ОС



СХЕМА №15-1518936-01.09.2025 г.

стр. 1 от 2

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор 61813.755.91.1.5

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разлог, общ. Разлог, обл.
Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-33/15.05.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ
ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо
самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. БЯЛА РЕКА №2а, вх. А, ет. 2, ап. 5

Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 61813.755.91.1,
с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 6

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 61813.755.91, 61813.755.51

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна
сграда, или в сграда със смесено предназначение

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: 51.90 кв.м

Прилежащи части: мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж

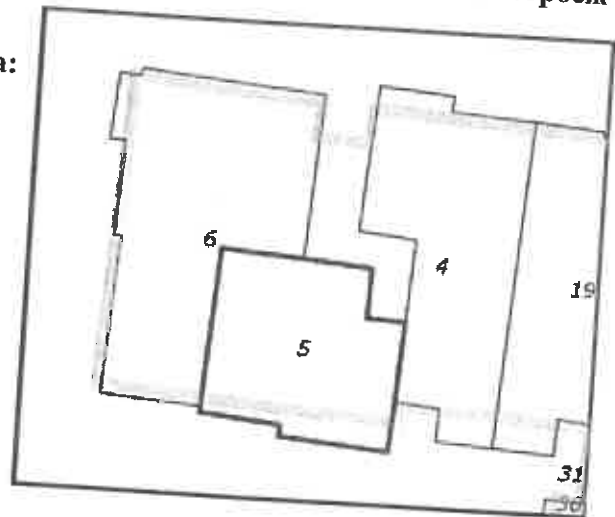
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 61813.755.91.1.6,
61813.755.91.1.4

Под обекта: 61813.755.91.1.2

Над обекта: 61813.755.91.1.8



Предишен идентификатор: няма

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

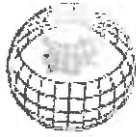
Акт за частна общинска собственост № 98, том 2, рег. 397 от 09.02.2009г., вписан в Служба
по вписванията Разлог

Схема №15-1518936-01.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-688015-01.09.2025 г.

Код за достъп: 34ef37deba88



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

стр. 2 от 2

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Костадин Пондев</i>
Дата:	Подпис:



Схема №15-1518936-01.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-688015-01.09.2025 г.
Код за достъп: 34ef37de6a88

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
01.09.2025 13:51:23



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, fo@razlog.bg

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

К. П. Арнаудов
18.03.2025

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог

И. КСД: *9400-1013*

Регистрационен номер в ДВК

19.3.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

От *Георги*

Арнаудов

30 ОУЕНКА

24.03.2025

Име, презиме, фамилия ; наименование на фирма

представявано от

Адрес *гр. Разлог*

ЕГН.....

Г-н Кмет,

*Ползвам жилище под наем на ул. Тъзна Река
2А вх А ея 2 кв. 5 в гр. Разлог
Тъж нека да закупе горепосочения апартамент.
Моля да ми бъде направена данъчна
оценка на апартамента*

Приложение:

Съгласен/на съм Община Разлог да обработва и съхранява личните ми данни, съгласно изискванията на Закона за защита на личните данни.

17.03.25 г.

гр. Разлог

С уважение:.....

О Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен чрез следния лицензиран пощенски оператор..... на адрес..... като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка.

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обекти на оценката: Права върху недвижимо имущество, съставляващо:

СОС 61813.755.91.1.5 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, **ул. БЯЛА РЕКА № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5** вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, **площ по документ 51.90 кв. м**, мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж върху поземления имот.

Местонахождение: гр. Разлог, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5



Дата на възлагане
на оценката:
08.05.2025

Дата на оглед на място /
ефективна дата на оценка
08.05.2025

Дата на
доклада
08.05.2025

Пазарна адекватност
до дата
08.11.2025

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: **Община Разлог**

Дата на огледа: **08.05.2025 г.**

Оценявано имущество: **СОС 61813.755.91.1.5** област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, **ул. БЯЛА РЕКА № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5** вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, **площ по документ 51.90 кв. м,** мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж върху поземления имот.

Адрес: гр. Разлог, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5

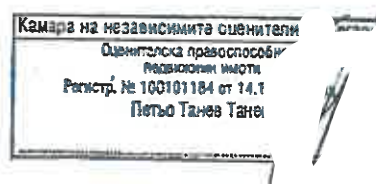
Становище за стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС			дата	5.8.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло		
Възстановителна стойност	15 100 €	0%		€
Сравнителна стойност	29 900 €	100%	29 900 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС			29 900 €	58 500 лв

Срок на пазарна адекватност: до **08.11.2025 г**

Независим оценител

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/



Оценител: инж. Петьо Танев Танев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101184 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество: СОС 61813.755.91.1.5 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5 вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 51.90 кв. м, мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж върху поземления имот.

Адрес: гр. Разлог, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5

Собственик: Община Разлог

Документи използвани при оценката при предходно оценяване:

- Акт за ЧОС № 842 от 22.12.2008 г на Община Разлог.
- Схема № 15-113141/04.02.2022 г на СГКК – Благоевград.

Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност на актива към датата на оценка.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е датата на оглед: **08.05.2025 г**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Метод на пазарните сравнения (аналози);

Ограничение на отговорността:

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинск частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 9 идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ АКТИВ

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА.

Оценяваният имот се намира на ул. "Бяла река" № 2а, в близост до Спортната зала на гр. Разлог, обл. Благоевград, в близост до болницата на града, магазини, заведения, Общината и др. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.



Приблизителни координати: 41°53'16.8"N 23°28'13.8"E; 41.887988, 23.470499

Развитие на района: много добре развит.

Транспортна достъпност: много добра

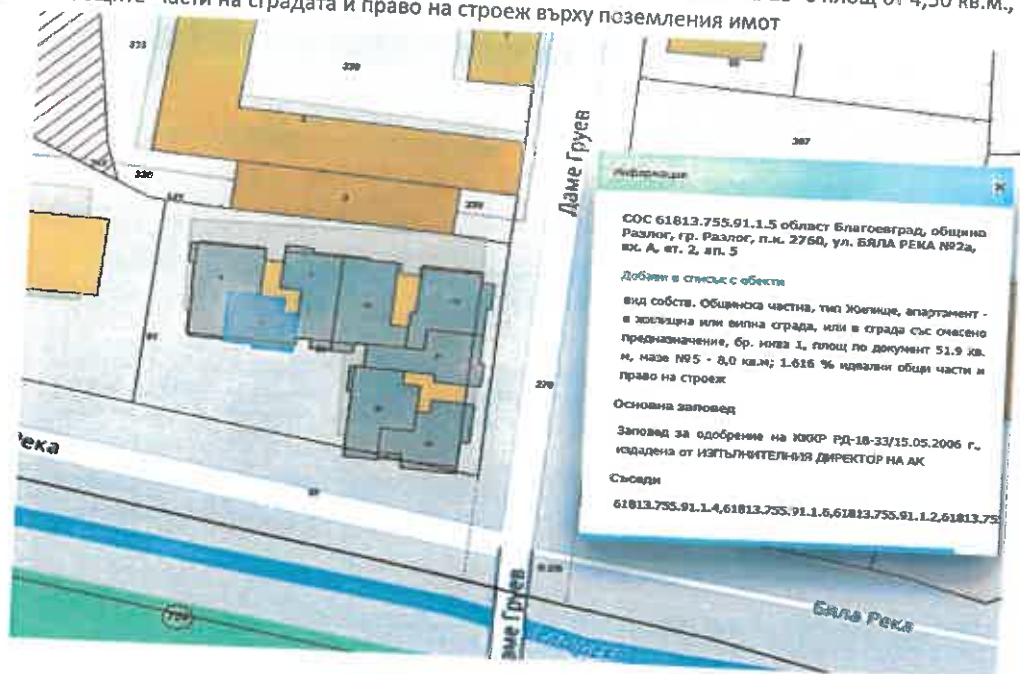
Поддържане: добро.

Привлекателност: много добра.

Инженерната инфраструктура на района:

- | | |
|--|------|
| ✓ Водопровод и канализация | ■ Да |
| ✓ Електрификация | ■ Да |
| ✓ Газификация | ■ Не |
| ✓ Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ Да |

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

Технически параметри

сгради

Апартамент № 5 с идентификатор 61813.755.91.1.5
Мазе №15

година	ЗП	РЗП
2008	51.90 кв.м.	51.90 кв.м
2008	8.00 кв.м.	8.00 кв.м
		59.90 кв.м

използвана площ в оценката РЗП сграда

Характеристика на сградата

Предназначение и етажност

Сградата е жилищна и се състои от гаражи, заведение и офиси на партера, четири жилищни етажа и тавански етаж 2008 г.

Година на построяване

Конструкция

Стоманобетонна конструкция и тухлени стени.
Фасади

Подобрения

Топлоизолация и каменна облицовка на партерния етаж и топлоизолация с минерална мазилка на следващите етажи.

Покривът е скатен, стоманобетонен, покрит с керемиди.
Стълбищната клетка е с мрамор по стъпала, мазилка по стени и дървен парапет на метална конструкция.

СОС 61813.755.91.1.5 област Благоевград, община Разлог, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. БЯЛА РЕКА № 2а, вх. А, ет. 2, ап. 5 вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 51.90 кв. м, мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж върху поземления имот.

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

Местоположение	Втори жилищен етаж, вх. А
Функцион. разпределение	Апартаментът се състои от кухненски бокс с дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса.
Довършителни работи	<u>стени</u> – шпакловка , фаянс в санитарните възли. <u>под</u> – естествен паркет, теракот <u>таван</u> – таваните са шпакловка с латекс. <u>дограма</u> – прозоречната е ПВЦ; интериорните врати са ламинирани или алуминиева на санитарния възел.
Инсталации	Водоснабдяване, канализация, осветителна и силова ел. инсталация, ВиК инсталация.
Състояние на обекта	Апартаментът е в много добро техническо и експлоатационно състояние.

Най добро използване: по настоящото си предназначение – апартамент за живеене.

Забележка: довършителните работи в апартамента са направени от настоящия наемател.

Апартаментът е бил предаден на наемателя в следното състояние:

Стените и таваните са на мазилка, подът - на стоманобетонна плоча, прозоречната дограма е ПВЦ - бяла със стъклопакет, а вътрешните врати - таблени, с изключение на тази на сан. възел, която е алуминиева. Изпълнени са ел. и ВиК инсталации за целия апартамент. Санитарният възел е на тухлени стени.

Липсват електрически ключове и контакти. Електромерът е монтиран в главно електромерно табло. Звънчевата инсталация е изпълнена, до входната врата има звънец, вътре в апартамента - домофон.



Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Оценка на имота

Оценка по метода на амортизираната възстановителна стойност

Оценката по метода се базира на разходите за възстановяване/придобиване/създаване на нови, аналогични активи според настоящо им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация оветхяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства. За определяне на производствената стойност оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на "еталонни" сгради, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт-СЕК" към датата на оценка. Производствената стойност се коригира с физическото оветхяване, технически повреди или подобрения, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността в зависимост от индикациите на пазара на аналогични активи, към датата на оценката.

Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и стойността на строителните съоръжения и подобрения в имота.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Цената на ново строителство е приета по еталони на "Стройексперт - СЕК" - кн. 7 от 2024 г. на сп. "Строителен обзор" + допълнителни разходи

Показатели	мярка	Стойност
Вид на имота - масивна жилищна сграда	5 етажа	жилищна площ
Година на изграждане		2008
Обща експлоатационна годност	год	80
Срок на експлоатация - години	год	17
Остатъчна експлоатационна годност - години	год	63
Разгъната застроена площ - кв.м.	кв.м.	59,90
Стойност по еталон 1 /Еталон кн 7 от 2024/	евро	358
+ допълн. разходи	%	10,00%
Стойност за изграждане на кв.м.	евро	394
Производственаа стойност -	евро	23 600
Физич. износване на сградата	%	12,88%
- Физическо износване на сградата	евро	-3 040
Стойност на сградата след оветхяване	евро	20 560
- Икономическо обезценяване	0%	0
Индикативна стойност на сградата	евро	20 560
- Разходи за довършителни работи	35%	-7 196
Възстановителна стойност сгради	евро	13 364
Стойност на прилежащо ПС	евро	1 780
ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ		15 100 € 29 500 лв

Метод на "сравнителната стойност"

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

Метод на "Сравнителната стойност"

* оферти ПРОДАВА - жилищни сгради	Предлаг. цена:	Площ	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:	
<p>Продава 2-СТАЕН област Благоевград, гр. Разлог 37 000 EUR (685 EUR/m2) Публикувана в 11:43 на 9 май, 2025 год. 1 Площ: 54 m2 Етаж: 3-ти от 5 Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2009 г. Описание на имота: Продаваме двустаен апартамент в Реденка Холидей Клуб. Площ: 54 кв. метра; Етаж: 4-ти; Апартаментът се състои от хол с кухненски бокс, една спалня, баня с тоалетна и балкон; Имотът е напълно обзаведен и оборудван; Свободен достъп до паркинг; Реденка Холидей Клуб е разположен в местността Реденка, с изглед към величествените планини Рила и Пирин. Особености: • Тухла • Асансьор • Охрана • В затворен комплекс За контакти: 0889400048 Агенция: МАГЕНДИРА ООД https://www.imot.bg/obiava-1b174678022934368-prodava-dvustaien-apartament-oblast-blagoevgrad-gr-razlog</p>	37 000 €	54 кв,м	685 €	-0,05 0,00 0,00 -0,15 -0,20	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения, обзавеждане/ ОБЩ Корект к-т	
<p>Продава 2-СТАЕН област Благоевград, гр. Разлог 52 500 EUR (772 EUR/m2) Коригирана в 17:20 на 24 април, 2025 г. 2 Площ: 68 m2 Етаж: Партер от 4 Строителство: Тухла, 2008 г. Обзаведен двустаен апартамент за продажба в Aspen Heights, Разлог Разпределение: дневна с трапезарна част и кухненски бокс, преходна спалня, баня с тоалетна и тераса с южно изложение (красива гледка към Пирин планина). Комплексът работи цялогодишно, разполага с денонощна охрана, контролиран достъп, паркинг, асансьори и външен плувен басейн. Особености: • Тухла • С преход • Асансьор • С паркинг • Обзаведен • В затворен комплекс За контакти: 0878607722 Този имот се предлага само на частни лица Брокер: Георги Пенев Телефон: 0878607722 Агенция: ЕКСЕЛ ПРОПЪРТИ СОФИЯ https://www.imot.bg/obiava-1b172243134701565-prodava-dvustaien-apartament-oblast-blagoevgrad-gr-razlog</p>	52 500 €	68 кв,м	772 €	-0,05 0,00 0,00 -0,15 -0,20	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения, обзавеждане/ ОБЩ Корект к-т	
<p>Продава 2-СТАЕН област Благоевград, гр. Разлог 53 000 EUR (815 EUR/m2) Коригирана в 14:39 на 28 април, 2025 г. Площ: 65 m2 Етаж: 2-ри от 5 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Строителство: Тухла, Агенция SUPRIMMO: www.suprimmo.bg Представяме просторен двустаен апартамент, в непосредствена близост до Пирин Голф & Кънтри Клуб. Имотът е разположен в новопостроена жилищна сграда, като от балкона се разкрива панорамна гледка към Рила планина и вътрешността на комплекса. Характеристики на имота: Обща площ от 65.29 кв.м; Балкон; Баня с тоалетна; Втори етаж; Западно изложение; Отделни партиди за ток и вода; Отделна спалня. Особености: • Тухла За контакти: 0882638428 Брокер: Паолина Желязкова Агенция: СУПРИММО ОФИСИ В СТРАНАТА https://www.imot.bg/obiava-1b173073610517339-prodava-dvustaien-apartament-oblast-blagoevgrad-gr-razlog</p>	53 000 €	65 кв,м	815 €	-0,05 0,00 0,00 -0,15 -0,20	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, етаж, физ. съст., подобрения, обзавеждане/ ОБЩ Корект к-т	
* Информационен източник	5.8.2025	средно:	758 €			
Коригирана средна офертна стойност					0,80	606 €
Срок за реализиране на сделка в месеци		9	отбив за оферти		0,95	
Прието за оценката						576 € 1 120 лв

Сравнителна стойност ИМОТ

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	К скосяване	Пазарна стойност за 1 кв.м.	Сравнителна пазарна стойност
Апартамент № 5 с идентификатор 61813.755.91.1.5	51,90 кв,м	1,00	576 €	29 880 €
Сравнителна стойност ИМОТ	51,90 кв,м			29 900 € 58 500 лв

Обект на оценка: СОС 61813.755.91.1.15, гр. Разлог, п.к. 2760, ул. Бяла река № 2а, вх. А, ет. 5, ап.15, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент, бр. нива 1, с площ от 79,40 кв. м, ведно с мазе № 15 с площ от 4,50 кв.м., както и 2.278 % идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху поземления имот

Коментар:

Възможност за отдаване под наем: слаба активност на пазара за наемане на аналогични имоти.
Атрактивност, ликвидност, пазарна адекватност: добро ниво на привлекателност към момента;
Алтернативно използване: НЕ

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС			дата
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	5.8.2025
Възстановителна стойност	15 100 €	0%	- €
Сравнителна стойност	29 900 €	100%	29 900 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС			29 900 € 58 500 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

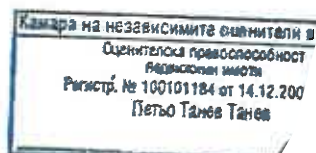




СХЕМА №15-1518936-01.09.2025 г.

стр. 1 от 2

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор **61813.755.91.1.5**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разлог, общ. Разлог, обл.
Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-33/15.05.2006 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ**
ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо
самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: гр. Разлог, ул. **БЯЛА РЕКА №2а**, вх. А, ет. 2, ап. 5

Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор **61813.755.91.1**,
с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: 6

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **61813.755.91, 61813.755.51**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна**
сграда, или в сграда със смесено предназначение

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: **51.90 кв.м**

Прилежащи части: мазе №5 - 8,0 кв.м; 1.616 % идеални общи части и право на строеж

Ниво: 1

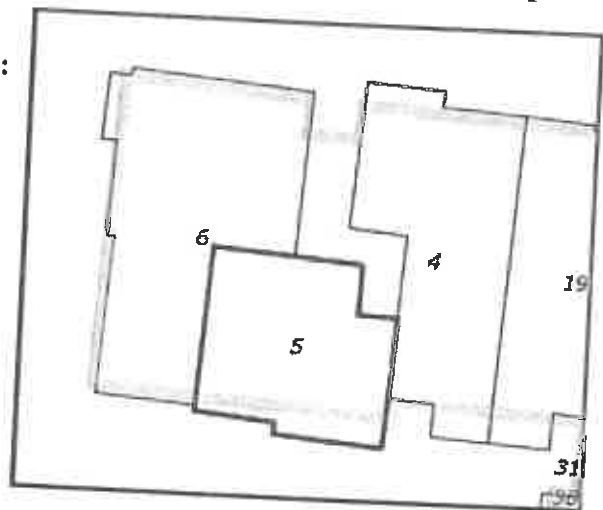
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **61813.755.91.1.6,**

61813.755.91.1.4

Под обекта: **61813.755.91.1.2**

Над обекта: **61813.755.91.1.8**



Прецишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000024948, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

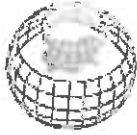
Акт за частна общинска собственост № 98, том 2, рег. 397 от 09.02.2009г., вписан в Служба
по вписванията Разлог

Схема №15-1518936-01.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-688015-01.09.2025 г.

Код за достъп: 34ef37de6a88



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павловс, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

стр. 2 от 2

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: *Костюшин Пендел*
Дата: _____
Подпис: _____



Схема №15-1518936-01.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-688015-01.09.2025 г.
Код за достъп: 34ef37de6a88

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
01.09.2025 13:51:23

АНЕКС № 108А/04.04.2019г.
КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 193/08.04.2014г.

Днес, 04.04.2019г. в гр.Разлог между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул."Ст.Стамболов" № 1,
Булстат 000024948, представлявана от Кмета инж.Красимир Иванов Герчев,
и гл.счетоводител Катерина Проева, от една страна

и
ГЕОРГИ АРНАУДОВ, с адрес: гр.Разлог,
от друга страна

на основание чл.46, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.11,
ал.6, изречение второ от Наредбата за условията и реда за установяване на
жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, чл.5, ал.2
от Договор за наем №193/08.04.2014г., във връзка със Заявление вх.№
94.00-1268/29.03.2019г. от Георги Ангелов Арнаудов,

се подписа настоящият анекс към сключен между същите страни
договор за наем на жилище № 193, съгласно който страните се съгласяват
да създадат нова ал.3. към чл.5.

чл.5, ал.3 (нова) Времетраенето на договора се удължава до
08.04.2024г.

Всички други членове от договора остават в действие.

Настоящият анекс се състави в два еднакви екземпляра – по един за
всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:.....
Инж.Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог

НАЕМАТЕЛ:

Катерина Пр
гл.счетоводител

Съглас

Елена Тумбева...
гл.юрисконсулт

АНЕКС № 180/04.04.2024г.
КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 193/08.04.2014г.

Днес, 04.04.2024г. в гр.Разлог между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул."Ст.Стамболов" № 1,
Булстат 000024948, представлявана от инж.Красимир Герчев – Кмет
на Община Разлог и гл.счетоводител - Катерина Проева -
гл.счетоводител, от една страна

и
ГЕОРГИ АРНАУДОВ, с адрес: гр.Разлог,
от друга страна:

на основание чл.46, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.11,
ал.6, изречение второ от Наредбата за условията и реда за установяване на
жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински
жилища, чл.18 от договор за наем №193/08.04.2014г. и във връзка със
заявление с вх.№94.00-1145/21.03.2024г. от Георги Ангелов Арнаудов

се подписа настоящият анекс към сключен между същите страни
договор за наем на жилище № 193, съгласно който страните се съгласяват
да променят чл.5 от договора по следния начин:

чл.5 Времетраенето на договора се удължава до 08.04.2029г.

Всички други членове от договора остават в действие.

Настоящият анекс се състави и подписа в два еднакви екземпляра –
по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:.....
инж.Красимир Иванов Герчев *
Кмет на Община Разлог

НАЕМАТЕЛ:.....
Георги Ангелов Арнаудов

Катерина Христова Герчева
гл.счетоводител

Съгласувал:
Катя Гарабийска.....
юрисконсулт

ПРОТОКОЛ

№ 13

От редовно заседание на Общински съвет - гр. Разлог, проведено на 19.12.2013 година.

ДНЕВЕН РЕД:

10. Предложение №61.00-495/02.12.2013г. от инж.Красимир Герчев-Кмет на Община Разлог, относно: Промяна на предназначението на общинските жилища, на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.25а, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, във връзка с чл.45а, ал.3, чл.8, ал.9, изречение второ от Закона за общинска собственост.

След станалите разисквания и направени предложения на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, чл.25а, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, във връзка с чл.45а, ал.3, чл.8, ал.9, изречение второ от Закона за общинска собственост и чл.21, ал.2 от ЗМСМА с 19 гласа "ЗА": д-р Мария Копанарова-Тасева, д-р Емил Попадийн, Петър Попов, Кирил Калоянов, д-р Емил Тончев, Красимир Панков, Гургана Костова, Атанас Крънчев, Никола Колчев, Димитър Захариев, Георги Тренчев, Николай Дундалов, Пламен Хаджиев, д-р Радко Тумбев, Росица Тумбева, д-р Иван Терзиев, Благой Дункин, д-р Христо Георгиев, Захари Беличенев и 1 глас "ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ"-Емил Колевичин от гласували 20 общински съветници, ОбС прие

РЕШЕНИЕ № 286

1. Сменя предназначението на 7 (седем) бр. общински жилища, находящи се в жилищна сграда с идентификатор 61813.758.354.1, изградена в поземлен имот 61813.758.354 по кадастралната карта на гр.Разлог, с адрес: пл."Македония" № 8, от общински жилища с предназначение: „за продажба” в общински жилища с предназначение: „за настаняване под наем”, както следва:
 - 1.1. Апартамент № 5, ет.1, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.5 по кадастралната карта на гр.Разлог.
 - 1.2. Апартамент № 6, ет.1, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758. 354.1.6 по кадастралната карта на гр.Разлог.

1.3. Апартамент № 8, ет.2 и 3 (мезонет на две нива), самостоятелен обект в сграда с идентификатори № 61813.758.354.1.8 и № 61813.758.354.1.14 по кадастралната карта на гр.Разлог.

1.4. Апартамент № 13, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.13 по кадастралната карта на гр.Разлог.

1.5. Апартамент № 16, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.17 по кадастралната карта на гр.Разлог.

1.6. Апартамент № 18, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.19 по кадастралната карта на гр.Разлог.

1.7. Апартамент № 19, ет.4, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.20 по кадастралната карта на гр.Разлог.

2. Сменя предназначението на 4 (четири) бр. общински жилища, находящи се в жилищна сграда с идентификатор 61813.755.91.1, изградена в поземлен имот 61813.755.91 по кадастралната карта на гр.Разлог, с адрес: ул."Бяла река" № 2а, от общински жилища с предназначение: "резервни" и „за продажба" в общински жилища с предназначение: „за настаняване под наем", както следва:

2.1. Апартамент № 4, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.4 по кадастралната карта на гр.Разлог.

2.2. Апартамент № 5, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.5 по кадастралната карта на гр.Разлог.

2.3. Апартамент № 6, ет.2, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.6 по кадастралната карта на гр.Разлог.

2.4. Апартамент № 9, ет.3, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.9 по кадастралната карта на гр.Разлог.

3. Апартаментите по т.1 и т.2 да се предоставят под наем по пазарни цени.

4. Допълва раздел III, б."В" от Годишната програма, както следва:

В наименованието след думите „ул."Бяла река" №2а" се допълва „и пл."Македония" №8"

1.10. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.9 по КК на гр.Разлог (апартамент № 9, ет.3).

1.11. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.5 по КК на гр.Разлог (апартамент № 5, ет.1).

1.12. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.6 по КК на гр.Разлог, (Апартамент № 6, ет.1).

1.13. Самостоятелен обект в сграда с идентификатори № 61813.758.354.1.8 и № 61813.758.354.1.14 по КК на гр.Разлог (апартамент № 8, ет.2 и 3 - мезонет на две нива),.

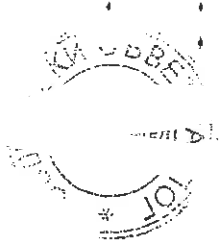
1.14. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.13 по КК на гр.Разлог (апартамент № 13, ет.2).

1.15. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.17 по КК на гр.Разлог (апартамент № 16, ет.3).

- 1.16. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.19 по КК на гр.Разлог (апартамент № 18, ет.3).
- 1.17. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.354.1.20 по КК на гр.Разлог (апартамент № 19, ет.4).
5. Заличава т.2.3, б."В", раздел III от Годишната програма.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:/п/
/д-р Мария Копанарова - Тасева/**

Вярн



ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ № 193/08.04.2014г.

Днес, 08 04.2014г., в гр.Разлог, се сключи настоящият договор за наем на ЖИЛИЩЕ между:

ОБЩИНА РАЗЛОГ, с адрес: гр.Разлог, ул."Ст.Стамболов" № 1, Булстат 000024948, представлявана от инж. Красимир Иванов Герчев – Кмет на Община Разлог и Гл.счетоводител Катерина Христова Проева, наричана по-долу **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна

и
ГЕОРГИ АРНАУДОВ, с адрес: гр.Разлог, наричан по-долу **НАЕМАТЕЛ** от друга.

На основание чл.45а, ал.1 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.11, ал.1, ал.2, ал.3 и ал.6 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, във връзка със Заповед № РД-15-232/18.03.2014г. на Кмета на Община Разлог, страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следния общински жилищен имот: **АПАРТАМЕНТ № 5, ет.ІІ, вх.А, находящ се на ул."Бяла река" № 2а, гр.Разлог, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.755.91.1.5 със застроена площ от 51.90 кв.м. (полезна площ от 45.90 кв.м.), състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе № 5 с площ от 8 кв.м., попадащ в шестетажна сграда № 61813.755.91.1, изградена в ПИ № 61813.755.91 по кадастрална карта на гр.Разлог, при съседни на обекта: на същия етаж: 61813.755.91.1.4, 61813.755.91.1.6, под обекта: 61813.755.91.1.2, над обекта: 61813.755.91.1.8.**

Описаният имот е частна общинска собственост съгласно акт № 842 от 22.12.2008г.

Чл.2. **НАЕМАТЕЛЯТ** приема да ползва под наем описания в чл.1 от настоящия договор недвижим имот по предназначението му: жилище.

Чл.3.(1) Предаването на имота, неговото състояние се удостоверяват с приемо-предавателен протокол, който се прилага към настоящия договор.

(2) По реда на ал.1 се извършва предаването от **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ** на жилищния имот при прекратяване на договора. В протокола по тази алинея се установяват допуснати липси и повреди, причинени от **НАЕМАТЕЛЯ** или лица, за които той отговаря, чието отстраняване става за негова сметка.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.4.(1) Наемната цена е в размер на 114.75лв.(сто и четиринадесет лв. и седемдесет и пет ст.)лв. месечно.

(2) Наемната цена за целия срок на договора е в размер на 6 885(шест хиляди осемстотин осемдесет и пет)лв.

(3) Наемната цена в размер на 5 852.25лв.(пет хиляди осемстотин петдесет и два лв. и двадесет и пет ст.)лв. не се заплаща от **НАЕМАТЕЛЯ** и се приспада от наема при условията на чл.11 от договора.

(4) Наемната цена след 4г.и 3м.(четири години и три месеца) се заплаща в пълния размер по ал.1.

III. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

Чл.5.(1) Настоящият договор се сключва за срок от 5(пет) години.

(2) След изтичане на този срок договорът може да бъде продължен, ако **НАЕМАТЕЛЯТ** отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ имота във вида и състоянието, в което то се намира в момента на сключване на договора.

Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ следва да прехвърли на НАЕМАТЕЛЯ партидите за заплащане на електричество и вода.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да отстрани за своя сметка всички повреди, които не са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ и не се дължат на обикновено ползване на имота. Ако той откаже да изпълни това си задължение, НАЕМАТЕЛЯТ има право да отстрани сам повредите с грижата на добър стопанин, като прихвае стойността на направените разходи срещу наема или да развали договора.

Чл.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да претендира за изпълнението на довършителните ремонтни дейности от НАЕМАТЕЛЯ при условията и в сроковете по договора.

Чл.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да проверява състоянието на наетия имот.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.11. (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в едногодишен срок от подписването на договора и да се настани. В този случай разходите в размер на 5 852.25лв.(пет хиляди осемстотин петдесет и два лв. и двадесет и пет ст.)лв., представляващи наемната цена за срок от четири години и три месеца, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, като тази сума се приспада от наема за 4г. и 3м.

(2) Всички извършени допълнителни ремонтни дейности, подобрения и др. са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и той не може да иска заплащането им и няма право да задържа имота след изтичане срока на договора.

(3) Довършителните ремонтни дейности са описани в количествено стойностната сметка и се състоят в следното:

Полагане на ламиниран паркет в дневната и спалнята, двукратно латексово боядисване на стените в дневната, спалнята, антрето и на таваните, монтаж на ел.ключове и контакти за обикновена скрита инсталация, монтиране на кухненска мивка и смесителна батерия към нея в дневната, настилка от теракотни плочки в антрето, бокса и санитарния възел, фаянсова облицовка по стените в санитарния възел и кухненски бокс, монтаж на окачен таван в санитарен възел, монтиране на тоалетна мивка и смесителна батерия към нея, на сифон подов чугунен, моноблок, душ-батерия и ел.бойлер 80л. в санитарния възел, монтаж на осветителни тела и на ревизионен отвор към водомера. КСС е в размер на 8 681.63 лв. и представлява неразделна част от договора, ведно с декларацията за запознаване със състоянието на апартамента, попълнена от НАЕМАТЕЛЯ.

(4) Извършването на дейности по ал.3 се установява чрез съответни счетоводни и други документи, в които са посочени видът и сумата на строителните материали, санитарен фаянс, ел. и ВиК принадлежности.

Чл.12. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при ползване на имота да полага грижи на добър стопанин и да взема мерки по опазването на жилището.

Чл.13. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща разходите за текущи ремонти и дребни поправки, които се дължат на обикновено употребление. Всички повреди, свързани с обикновеното ползване на имота, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.14. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща всички консумативни разноски за ползването на имота (електричество, вода, такса „битови отпадъци“ и др.комунални такси) и на общите части сградата – стълбищно осветление, асансьор, ремонт на покрива, на общите врати и др.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост.

Чл.15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съобщава незабавно на НАЕМОДАТЕЛЯ за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетия имот.

Чл.16. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да използва имота съобразно предназначението му, като няма право да го пренаема.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне имота след прекратяване на договора.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.18. Настоящият договор може да се изменя само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл.19. Договорът се прекратява поради:

- 1.изтичане на срока за настаняване;
- 2.използване на жилището не по предназначение;
- 3.неплащане на наемната цена или на консумативните разноси за повече от 3(три)месеца;
- 4.неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
- 5.нарушаване на добрите нрави;
- 6.извършване на ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засяга обитаваното жилище;
- 7.отпадане на условията за настаняване;
- 8.поради неизпълнение на чл.11 от договора.
- 9.по взаимно съгласие.

VII. НЕУСТОЙКИ И САНКЦИИ

Чл.20. НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите, нанесени на наетото жилище през време на действие на договора, които са приченени виновно от него.

Чл.21. При предсрочно освобождаване на жилището или при прекратяване на договора по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи възстановяването на направените разходи по чл. 11 от договора.

За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и Закона за общинската собственост.

Настоящият договор се състави в два еднакви екземпляра - по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ:..

инж.Красимир Иванов
Кмет на Община Разлог

Катерина Христова Про
Гл.счетоводител

Съгласува..

Елена Тумбева
гл.юрисконсулт

НАЕМАТЕЛ:.....

Георги () Аръ



Изх. № 5108002769 / 14.10.2025 г.
 РНУ: 07b39ab1-17fb-448a-97e6-8eb5312b62ef

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА РАЗЛОГ

ЕИК по БУЛСТАТ 000024948

Адрес за кореспонденция

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № находящ се в 27 квартал от квартал , идентификатор на поземления имот 61813.755.91 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище АП.5, ет. 2 идентификатор: 61813.755.91.1.5	51,90	8,00		1.00	7532.50 лв.	7532.50 лв.
					3851.31 €	3851.31 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 7532.50 лв. / 3851.31 € словом: СЕДЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЕВРО и 31 ЕВРО ЦЕНТА за собственика е: 7532.50 лв. / 3851.31 € словом: СЕДЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЕВРО и 31 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА РАЗЛОГ - собственик	000024948	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.
 Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотeka или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5108002769/14.10.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА П
ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РАЗЛОГ , актуални към 14.10.2025 г.

Подпис: _____
Издава: _____



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
ОБЩИНА РАЗЛОГ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: _____

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА :

Инж.Любен Петров Татарски
 (име, презиме и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Васица Т. Терасимова - Тюркешева
 (име, презиме и фамилия)

А К Т № 8 4 2
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Картотека`

Досие

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	22.12.2008 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	Чл.2,ал.1,т.7 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.755.91.1.5(шест,едно,осем,едно,три,точка,седем,пет,пет,точка,девет,едно,точка, едно,точка,пет), представляващ апартамент №5 (пет), ет.П (втори), вх.А, със застроена площ от 51.90 (петдесет и едно цяло и деветдесет стотни)кв.м., състоящ се от дневна, спалня, антре, санитарен възел и тераса, ведно с мазе №5(пет), с площ от 8.0 (осем) кв.м., 1.616 (едно цяло шестстотин и шестнадесет) % ид.ч. от общите части на сградата Продължава в забележки
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Благоевград; Община Разлог, гр.Разлог; ул."Бяла река" №2а, вх.А, ет.П, ап.5,в сграда 61813.755.91.1, ПИ №61813.755.91 по кад. карта на гр. Разлог, одобр. със зап.№РД-18-33/15.05.2006г. на изп. дир. на АК - Благоевград
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На етажа: 61813.755.91.1.6; 61813.755.91.1.4; Под обекта: 61813.755.91.1.2; Над обекта: 61813.755.91.1.8
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5502 (пет хиляди петстотин и два) лв.
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Разлог

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ

9. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Община Разлог

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА_(ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Елена Чилева - ст. специалист отдел "ОСИД":

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ

Продължава от графа 3: Вид и описание на имота и съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземления имот. Самостоятелният обект попада в шестетажна сграда 61813.755.91.1 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, пет, точка, девет, едно, точка, едно), конструкция: Масивна с частични стоманобетонни елементи, построена 2008 (две хиляди и осма) г., в ПИ №61813.755.91 (шест, едно, осем, едно, три, точка, седем, пет, пет, точка, девет, едно) в гр. Разлог.

АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Елена Чилева - ст. спец. отдел "ОСИД":

Вл. Р. № 38/09.02.2009.

Том 11 № 98

На карт. книга; том 1278

стр.

С. Б. Д. И. Ю. В. П. С. В. А. Н. И. Я. Т. О.

Вл. Р. № 38/09.02.2009.