Изх. № 417--01/ 08.08.2025г.

ОБЩИНА - ЦАР КАЛОЯН
ОБЛАСТ РАЗГРАД
Вх.№: 1419
Дата: 08.08.25 г.

До: **Кмета на Община Цар Калоян**
гр.Цар Калоян, пл.'Демокрация" №1

От: „Юнайтед Тауърс Бълга" ЕООД
гр. София, бул. "Цариградско шосе" 86

Относно: Сключване на Договор за наем на 57 кв.м. от покривното пространство на сграда - Читалище, находяща се в ПИ № 660, в кв.60 по плана на с.Костанденец, общ.Цар Калоян

Уважаеми, г-н Кмет,

На основание договори за наем между Община Цар Калоян и БТК ЕАД, ползваме 57 кв.м. от покривното пространство на сграда - Читалище, находяща се в ПИ № 660, в кв.60 по плана на с.Костанденец, общ.Цар Калоян, за разполагане и експлоатация на електронни съобщителни съоръжения и оборудване - Базова станция MN4585. Срокът на действие на последния договор изтече на 13.03.2025г.

Считано от 04.10.2022г., **"Юнайтед Тауърс България" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул."Цариградско шосе" №86, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 207029565, е правоприемник на „ВИВАКОМ БЪЛГАРИЯ" ЕАД (с предишно наименование **„Българска телекомуникационна компания" ЕАД**), ЕИК 831642181, по силата на преобразуване чрез отделяне по чл. 263т, ал. 2 във връзка с чл. 262в. от Търговския закон, вписано в ТРРЮЛНЦ на 04.10.2022година.

Моля, във връзка с горното да се организира процедура по сключването на договор за наем, за срок от 10 (десет) години., на 57 кв.м. от покривното пространство на сграда - Читалище, находяща се в ПИ№ 660, в кв.60 по плана на с.Костанденец, общ.Цар Калоян, като новият „Закон за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура" (ЗЕСМФИ), в сила от 09.03.2018г., дава възможност и **задължава** Общините при заявен интерес от оператор да бъдат сключвани договори за наем без търг или конкурс.

Прилагаме извадка от Закона:

Чл. 30 във връзка с член 19:
Чл. 19. (1) Правата по чл. 15, ал. 1 и чл. 17, ал. 1 върху елементи от физическа инфраструктура, държавна или общинска собственост, се предоставят за срок до 10 години без провеждането на търг или конкурс. В случаите по чл. 20, ал. 3, т. 2 се прилага чл. 20, ал. 4 - 9.
Чл. 30. (1) Освен в случаите по чл. 15 и 17 операторите на електронни съобщителни мрежи имат право да разполагат електронни съобщителни мрежи и да изграждат свързаната с тях физическа инфраструктура въз основа на писмен договор, включително на договор за наем, договор или административен акт, върху, над или под имоти:
1. публична или частна държавна или общинска собственост;
2. частна собственост на физически или юридически лица.
(2) За физическа инфраструктура на приемно-предавателни станции на безжични електронни съобщителни мрежи се изисква сключването на писмен договор за наем или на друг вид договор, предоставящ временно право на ползване на оператора за определен срок.
(3) В случаите на етажна собственост договорите по ал. 1 и 2 се сключват въз основа на решение на общото събрание на собствениците по реда на чл. 17, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост.

(4) В случаите на съсобственост договорите по ал. 1 и 2 се сключват с лицата, притежаващи повече от половината от собствеността.
(5) Когато имотът е държавна или общинска собственост, правата по ал. 1 и 2 се предоставят за срок до 10 години по реда на чл. 19.

Моля, предвид инфлационната обстановка в страната, огромните разходи, които имаме за електроенергия, поддръжка и обслужване на Базовата станция, силния спад на потребление на предоставяните от нас услуги и не на последно място инвестицията по изграждането и въвеждане то в експлоатация, но с цел предоставяне услуги на населението, достъп до тел. на Бърза помощ, Пожарна, Полиция, банки и т.н., **наемната цена по новия договор за наем да остане същата**.

Надяваме се на Вашето положително становище по направеното от нас предложение и да продължим и занапред ползотворното и коректно сътрудничество между Община Полски Тръмбеш и „Юнайтед Тауърс България“ ЕООД.

С уважение: [redacted]

Ивайло Цветанов Митов
гр.София, бул.“Цариградско шосе“86
Тел.: +359 876 500 991
imitov@tawal.bg

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1318912-11.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **38830.502.237**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костанденец**, общ. **Цар Калоян**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-21/23.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на поземления имот: **с. Костанденец, п.к. 7273, -**

Местност: **"-"**

Площ: **1030 кв.м**

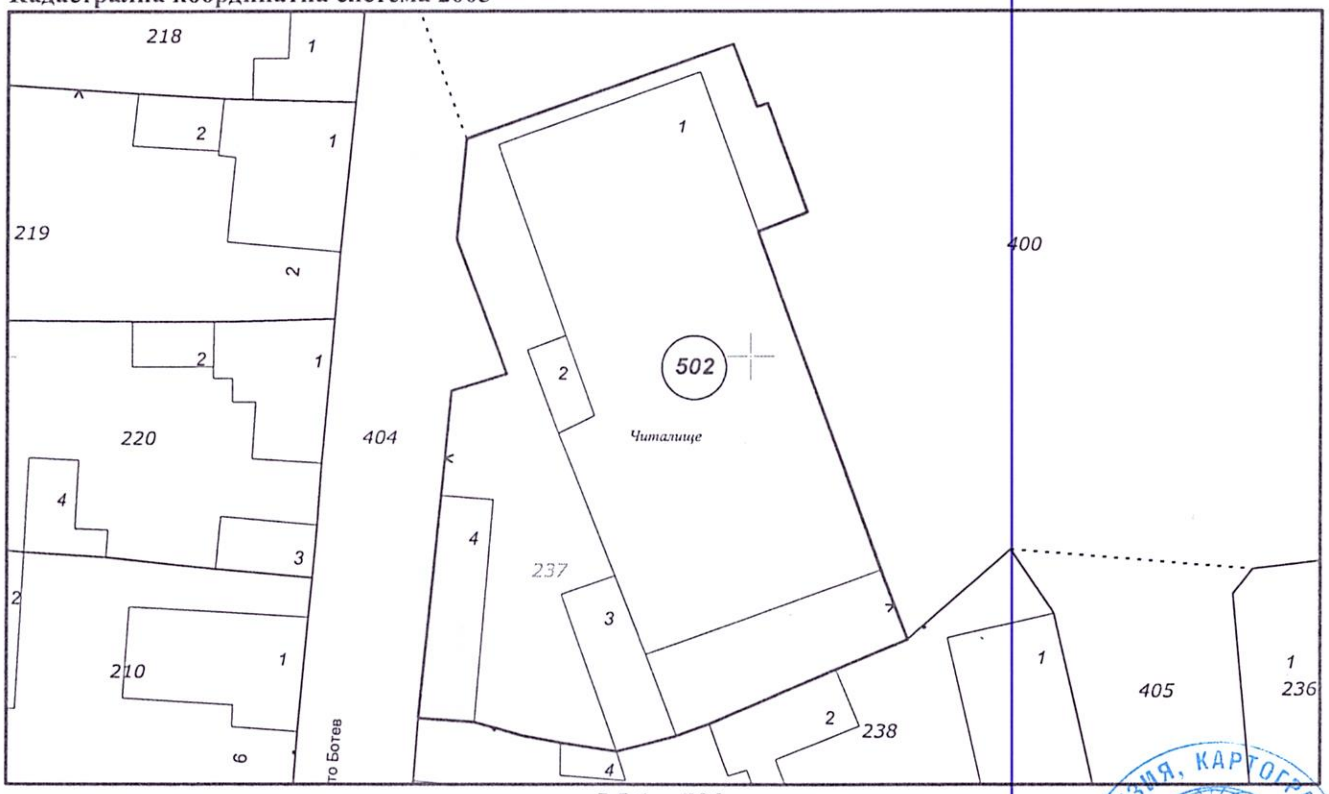
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За обект комплекс за култура и изкуство**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **660, квартал: 60, парцел: 1**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **38830.502.404, 38830.502.238, 38830.502.400**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1318912-11.08.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-626375-11.08.2025 г.
Код за достъп: 1ad6c09d47ed

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: [illegible]
Дата: 11.08.2025 г. Подпис: [redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СЛУЖЕБЕН РАЗРАД

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

000505981, ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН

Няма данни за идеалните части

Липсва информация № - от 01.01.1900г., издаден от 2

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **38830.502.237.2:** застроена площ **15 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Селскостопанска сграда**
2. Сграда **38830.502.237.3:** застроена площ **44 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Гараж**
3. Сграда **38830.502.237.4:** застроена площ **53 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Селскостопанска сграда**
4. Сграда **38830.502.237.1:** застроена площ **540 кв.м,** брой етажи **2,** предназначение: **Сграда за култура и изкуство**

Скица **№15-1318912-11.08.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-626375-11.08.2025 г.**
Код за достъп: **1ad6c09d47ed**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
11.08.2025 10:08:30

18.03.05
530 05
1062 3 57
947

Приложение № 3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Общинска администрация Цар Калоян

[redacted]

ОДОБРЯВАМ:.....

(подпис и печат)

КМЕТ : инж. Ахмед Ахмедов
(име и фамилия)

регистър:
картотека
досие (РЗ)

А К Т № 20

За общинска собственост

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА,ЧАСТНА)

страда – читалище и поземлен имот № 660 в кв. 60, с. Костанденец, Община Цар Калоян

1. Дата на съставяне	21.02.2005 г.
2. Правно основание	чл. 2, ал. 5 от ЗОС и чл. 56, т. 1 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Поземлен имот от 1470 кв. м. Сграда – читалище със ЗП 427 кв. м., масивна на два етажа, построена през 1966 година
4. Бивш собственик на имота	Няма
5. Съсобственици - име,адрес	Няма
6. No и дата на съставени по-рано актове	Няма
7. Местонахождение на имота	поземлен имот № 660 в кв. 60, с. Костанденец, Община Цар Калоян
8. Граници на имота	улица, площад, улица и имот № 661 – Наследници Йордан Трофилов Кертиков

9. Предоставени права върху имота:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. Разпореждания с имота (с част от имота):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

(Акт, правно основание, дружество)

12. Актосъставител (трите имена и длъжност):

Минка Ангелова Пенчева - Старши експерт "Общински имоти" при Община Цар Калоян:

.....

(ПОДПИС)

13. Забележки :

Дата на доклад: 5.8.2025
Оценител: Мирослав Милиджиев
Тел.: 0894330505
E-mail: mmilidjiev@abv.bg

ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРЕН НАЕМ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Определяне на нов пазарен наем за поставени телекомуникационни съоръжения върху част от покривно пространство (57 м2) на сграда 1 в ПИИ 38830.502.237, общинска публична собственост - комплекс за култура и изкуство в област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец

Местоположение: област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец

Начин на използване към момента на оценка: За културна и обществена дейност

Възложител: Община Цар Калоян

Собственик: Община Цар Калоян

Ползвател: Община Цар Калоян

Цел на оценката: Определяне на нов пазарен наем за поставени телекомуникационни съоръжения върху част от покривно пространство (57 м2) на сграда 1 в ПИИ 38830.502.237, общинска публична собственост - комплекс за култура и изкуство в област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

Документ (№, дата, издадена от): Скица на поземлен имот 15-1318912 от 11.08.2025 г.

Източници на информация: https://www.nsi.bg/statistical-data/114/3
Информация от възложителя за стойност на месечен наем от 300 лв. по договор, сключен през 2015 г. за десет годишен период за същия обект за оценка на пазарен наем.

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА:

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция. Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Определяне на нов пазарен наем за поставени телекомуникационни съоръжения върху част от покривно пространство (57 м2) на сграда 1 в ПИИ 38830.502.237, общинска публична собственост - комплекс за култура и изкуство в област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец

Кадастрална идентификация: 38830.502.237
Урегулиран /Неурегулиран: урегулиран
Правилна /неправилна форма: -
Релеф: -
Начин на трайно ползване обект комплекс за култура и изкуство

Приета площ (кв. м):
Параметри на застрояване
Кинт -
Плътност -
Предназначение обект комплекс за култура и изкуство

Лице към път /м/: да
Комуникации: Електричество x Вода x Газ -
Централно отопление - Канализация x Локално отопление -
Наличие на тежести: -
Ограничения върху ползване: няма данни

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Пазарен наем - оценяваният 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.

Съществуващият месечен наем за предоставяне на 57 м² от покрива на читалището в с. Костанденец, договорен през 2015 г., е в размер на 300 лв.

Съгласно данни на Националния статистически институт (НСИ) натрупаната инфлация за периода януари 2015 – януари 2025 е 51 %. Приемаме, че пазарните условия и останалите параметри, заложени при първоначалното определяне на наема, са непроменени, поради което е приложимо единствено инфлационно коригиране.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРЕН НАЕМ ЗА ПОСТАВЕНИ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННИ СЪОРЪЖЕНИЯ	*ЛЕВА/МЕСЕЦ (без ДДС)*			
Пазарен наем	**453 лв.**			

Оценката е извършена към дата: 05.08.2025 г. и отразява пазарните условия към този момент.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:
Мирослав Милиджиев

(печат)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102713 от 25.10.2024 год.
Мирослав Георгиев Милиджиев

Приложение № 1

Обект на оценяване:	**Определяне на нов пазарен наем за поставени телекомуникационни съоръжения върху част от покривно пространство (57 м2) на сграда 1 в ПИИ 38830.502.237, общинска публична собственост - комплекс за култура и изкуство в област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец**
Местоположение:	**област Разград, община Цар Калоян, с. Костанденец**
Възложител:	**Община Цар Калоян**

Елементи на сравнение	**Оценяван имот**	**Аналог 1 (без ДДС)**	**Аналог 2**	
Дата	авг.25	авг.25		
Стар наем месец - без ДДС		300,00 лв.		
Инфлация за периода (НСИ)		51,00%		
Актуализиран наем с инфлация лв./мес. - без ДДС	453,00 лв.			
Мнение стойност лв./мес. - без ДДС	**453,00 лв.**			
Date / дата	5.авг.25			

АНАЛОГ 1	Информация възложител
Източник:	
АНАЛОГ 2	
Източник:	
АНАЛОГ 3	
Източник:	