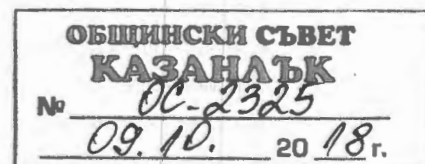


## ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАЗАНЛЪК



ДОКЛАД  
ОТ ГАЛИНА СТОЯНОВА  
КМЕТ НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

По чл.93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет

**ОТНОСНО:** Удължаване срока за изпълнение на Договор № Д08-73/04.10.2016г. за запазване и взаимно учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на обекти между ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ и Община Казанлък, сключен въз основа Решение № 230 от 28.07.2016 г. на ОбС-Казанлък и възлагане на кмета да предприеме действия по претендиране на неустойка за забава.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

Моля по внесения от мен доклад Общинският съвет да се произнесе на следващото си заседание през 2018 год.

Мотиви:

С Решение № 230 взето на заседание на Общински съвет - Казанлък, проведено на 28.07.2016 г., Протокол № 12, Общински съвет-Казанлък решава:

I. Да се учреди безсрочно, възмездно право на строеж в полза на ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“, ЕИК: 040361389 върху Поземлен имот с идентификатор 35167.502.5904 (три пет едно шест седем точка пет нула две точка пет девет нула четири), с площ 300 (триста) кв. м по Кадастрална карта и кадастрални регистри на град Казанлък, одобрени със Заповед № РД-18-88/26.11.2015 г. на ИД на АГКК, адрес: гр. Казанлък, п.к. 6100. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, при граници: 35167.502.8803, 35167.502.9202, 35167.502.5905, 35167.502.16, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ)V-5904, ОДО в кв. 172, град Казанлък, за построяване на сграда с предназначение „За обществено делово обслужване“, на четири нива, без избени помещения със застроена площ (ЗП) 300 кв. м, разгънатата застроена площ (РЗП) е 1169,49 кв. м, съобразно ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 518 от 04.03.2013 г. на ОбС – Казанлък, РУП, одобрен със Заповед № 2241/23.10.2014 г. на кмет и идеен проект, при следните условия:

I.1. Община Казанлък, ЕИК Булстат 000817778 си запазва, а ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“, ЕИК: 040361389 ѝ учредява право на строеж за следните реални обекти в предвидената за строителство и описана по-горе сграда:

- Офис № 1 с обща застроена площ 54,00 (петдесет и четири) кв. м, включваща ЗП-45,35 (четиридесети пет 0,35) кв. м и принадлежащите 4,62 (четири цяло шестдесет и две стотни процента, (8,65 кв. м), от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на втори етаж (кота +3,60), състоящ се от две стаи, склад, санитарен възел и антре;
- Апартамент № 1 с обща застроена площ 54,00 (петдесет и четири) кв. м, включваща ЗП-45,35 (четиридесети пет 0,35) кв. м и принадлежащите 4,62 (четири цяло шестдесет и две стотни

процента, (8,65 кв. м), от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на трети етаж (кота +6,55), състоящ се от дневна, спалня, склад, санитарен възел и антре;

I. 2. Вместо плащане на учреденото право на строеж, ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“, ЕИК: 040361389 със седалище и адрес на управление: 6100 гр. Казанлък, област Стара Загора, ул. „Петко Стайнов“ № 9, вх. А, да изгради със свои средства, инвестиции и материали и предаде на Община Казанлък, ЕИК Булстат 000817778 описаните в пункт 1, точка 1 от настоящото решение обекти;

I. 3. Срокът за изграждане на обектите по т. I. 1. и въвеждането им в експлоатация е една година от издаване на разрешението за строеж;

I. 4. Разноските по изготвяне на проектната документация, съгласуването ѝ, одобряването, и издаването на всички строителни книжа по предвиденото строителство и въвеждането в експлоатация на строежа са за сметка на заявителя - ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“, ЕИК: 040361389.

II. Определя пазарна цена от 74 425 (седемдесет и четири хиляди четиристотин двадесет и пет) лева за ограниченото вещно право – 3/12 части от стойността на правото на строеж за предвидена за строителство сграда, описана в пункт I. от настоящото решение.

III. Приема следните пазарни оценки:

- За обект: „Офис № 1 на втори етаж в предвидената сграда и описан подробно в т. I от настоящото решение, с обща застроена площ 54,00 кв. м, включваща и 4,62% идеални части от общи части на сградата и правото на строеж“, пазарна оценка от 48 600 (четиридесет и осем хиляди шестстотин) лева;

- За обект: „Апартамент № 1 на трети етаж в предвидената сграда и описан подробно в т. I от настоящото решение, с обща застроена площ 54,00 кв. м, включваща и 4,62% идеални части от общи части на сградата и правото на строеж“, пазарна оценка от 48 600 (четиридесет и осем хиляди шестстотин) лева.

IV. Утвърждава проект на договор за учреденото право на строеж, при условията посочени в настоящото решение.

V. Упълномощава кмета на общината да сключи договора, като всички данъци, такси и режийни разноси по сделката са за сметка на заявителя - ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“.

В изпълнение на цитираното Решение от кмета на общината и ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ е сключен Договор за запазване и взаимно учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на обекти с № Д08-73/04.10.2016г.

За изграждането на сградата главния архитект на община Казанлък е съгласувал и одобрил инвестиционен проект, по който е издадено Разрешение за строеж № 119/16.06.2017г., влязло в законна сила на 07.07.2017г.

Съгласно утвърденото от общински съвет, съответно станало част от договора /чл.2/, срокът за изпълнение на строителството, в т.ч. за въвеждане в експлоатация на цялата сграда е 1 календарна година, считано от деня следващ датата на влизане в сила на издаденото разрешение за строеж. От изложеното се обосновава извод, че на 08.07.2018 г. този срок е изтекъл, като в неговите рамки Община Казанлък не е известявана за никакви административни или други пречки, които да са затруднявали изпълнението на строителството или изцяло да са го възпрепятствали. По тази причина с Писмо № 168-60-3#6/06.08.2018г. кмета на общината изисква от ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ информация за хода на строителството, за създадените в хода му документи за изпълнение на строежа и да се посочи срок, в който той ще бъде въведен в експлоатация. В отговор от ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ е получено Писмо вх. № 168-69-3#7/13.08.2018г. В него се твърдят две основни причини за неспазването на срока: че са възникнали допълнителни работи по изпълнението на основите на сградата, които първоначално не са били известни и, че органите на МВР са забранили в следобедно време да се изпълнява груб строеж в продължение на седем месеца.

По тази причина приобретателят иска от Община Казанлък да му се удължи срока за изпълнение на договора с още 6 месеца, т.е. до 08.01.2019г.

Към това последно писмо от ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ не са приложени никакви писмени доказателства, които да подкрепят изложеното и от които да може да се направи обоснован извод, че действително по външни и независещи от него причини изпълнението по договора е било временно възпрепятствано и/или значително затруднено. Тези причини се изтъкват едва когато на ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ официално му е поискана информация за хода на изпълнението на договора, а не текущо - към датата на възникването им. По този начин Община Казанлък е принудена да кредитира с доверие изявленията на своя контрагент без да е имала възможност да се запознава, респ. да съдейства при отстраняването на тези пречки поради липсата на своевременно информиране. В този смисъл намирам, че следва да се приеме, че е налице виновно неизпълнение на задължения по договора от страна на ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ по причини, която изцяло може да му се вмени във вина и същевременно, за която Община Казанлък не носи никаква отговорност.

От гледна точка изпълнението е видно, че сградата е изградена в грубия си вид, въпреки, че за това ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ все още не е представил официални документи, в т.ч и изисканите актове и протоколи, които задължително е следвало да се съставят в хода на строителството.

Считам, че решение в посока разваляне на договора не е разумно с оглед факта, че макар и със закъснение строежът може да бъде довършен и Община Казанлък да стане собственик на визираните в договора самостоятелни обекти, а и поисканият от ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ срок не е неразумно дълъг, т.е. основния интерес на Общината може да бъде съхранен.

По времето на обмяната на кореспонденция между страните по повод изтеклия срок, ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ не е препятстван да продължи работата по строежа, поради което ако Общински съвет приеме решение в посока удължаване срока, то изтичането на новия срок ще следва да се посочи с точна дата, на която окончателно ще следва се престира изпълнението по договора в пълен обем, така, както е уговорено. Предлагам тази дата да се прецизира за 08.02.2019г. За неточното изпълнение /по отношение на срокът/ обаче ще следва ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ да репарира Общината с предвидената за тази цел санкционна неустойка по договора, която в никой случай не е прекомерна, доколкото още при залагането ѝ в договора е съобразено, че гравитира около нормалния пазарен размер на месечен наем, който Общината би получила при отдаване на 2-та имота под наем.

Във връзка с горното предлагам следния

#### **ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

Общински съвет-Казанлък, на основание чл. 21, ал.1, т.8, т.23 и т.24 от ЗМСМА, вр. с чл.8, ал.1, чл.34, ал.2 ЗОС, чл.87, ал.1 и ал.4 и чл.92 от Закона за задълженията и договорите

#### **РЕШИ:**

1. Да се удължи срокът за изпълнение на Договор № Д08-73/04.10.2016г. за запазване и взаимно учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на обекти между ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ и Община Казанлък до 08.02.2019г.
2. Упълномощава кмета да сключи допълнително споразумение за удължаването на срока по т.1.
3. Възлага на кмета на община Казанлък да предприеме всички правни и фактически действия по претендиране на дължимата неустойка за периода на просрочие на изпълнението на Договор № Д08-73/04.10.2016г. за запазване и взаимно учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на обекти между ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ и Община Казанлък, изчислена до момента на сключване на допълнителното споразумение.

Приложения:

1. Договор № Д08-73/04.10.2016г.;
2. Разрешение за строеж № 119/16.06.2017г.;
3. Писмо изх.№ 168-60-3#6/06.08.2018г. до ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“;
4. Писмо изх.№ 168-60-3#7/13.08.2018г. от ЕТ „Пещостроене - Йордан Василев“ до кмет на община Казанлък

Адресат на акта: Галина Стоянова, Кмет на Община Казанлък

Докладчик при разглеждане на заседание на комисии: арх.Георги Стоев –гл.архитект на Община Казанлък,

Докладчик при разглеждане на заседание на общинския съвет – ГАЛИНА СТОЯНОВА, Кмет на Община Казанлък

Предоставям доклада и в електронен вид.

Настоящият акт да се изпрати на областния управител на област Стара Загора, кмета на Община Казанлък и общественият посредник в седемдневен срок от приемането му.

Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура - за преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общински съвет по чл.45, ал.5 , изр. 1от ЗМСМА в седем дневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд - Стара Загора.

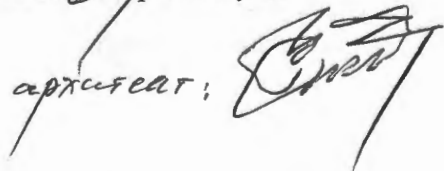
С уважение,  
**ГАЛИНА СТОЯНОВА**  
Кмет на Община Казанлък



Съгласувал:

Здравко Балеvски, началник отдел ПНОЧРОП 

Изготвил:  
К. Байков, *адв. юрист* консулт

гл. архитект: 

## ДОГОВОР

### ЗА ЗАПАЗВАНЕ И ВЗАИМНО УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ, СРЕЩУ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА ОБЕКТИ

№ Д08-73 / 04.10.2016 г.

Днес, 04.10.2016 (две хиляди и шестнадесета) година в гр. Казанлък между:  
**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ИК по БУЛСТАТ 000817778**, със седалище и адрес на управление: област Стара Загора, община Казанлък, гр. Казанлък, бул. "Розова долина" № 6, представлявана от Галина Георгиева Стоянова – кмет и Нели Дончева Атанасова - гл. счетоводител от една страна,

и

**ЕТ „ПЕШОСТРОЕНЕ-ЙОРДАН ВАСИЛЕВ“**, ЕИК 040361389, със седалище и адрес на управление, гр. Казанлък 6100, ул. „Петко Стайнов“ №9, вх. А, представлявано от физическото лице-търговец Йордан Василев Василев, от друга страна,

наричани по-долу заедно „Страните“

на основание чл. 183, ал.1 и ал.3 от Закона за устройство на територията, в изпълнение на Решение №230/28.07.2016 г. на Общински съвет-Казанлък, прието по протокол №12 от 28.07.2016 г. се сключи настоящият договор, като страните се споразумяха следното:

#### **I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ.**

Чл. 1. **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** учредява безсрочно, възмездно право на строеж в полза на **ЕТ „Пешостроене-Йордан Василев“**, ЕИК 040361389 върху поземлен имот с идентификатор 35167.502.5904 (три пет едно шест седем точка пет нула две точка пет девет пула четири) с площ 300 (триста) кв.м по катаstralна карта и катаstralни регистри на град Казанлък, одобрени със заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на ИД на АГКК, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: „за друг вид застрояване“, при граници: ПИ с идентификатори 35167.502.8803, 35167.502.9202, 35167.502.5905, 35167.502.16, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) V-5904, ОДО в кв. 172, град Казанлък, за построяване на сграда с предназначение „За обществено и делово обслужване“, на четири нива, без избени помещения със застроена площ 300 кв.м и разгънатата застроена площ 1169,49 кв.м, съобразно ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение на ОбС-Казанлък №518 от 04.03.2013 г., РУП, одобрен със заповед №2241/23.10.2014 г. на кмета на община Казанлък и идеен проект, при следните условия:

т. 1. **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** си запазва правото на строеж, а **ЕТ „Пешостроене-Йордан Василев“** ѝ учредява право на строеж за следните реални самостоятелни обекти в предвидената за строителство и описана по-горе сграда:

- **Офис №1** с обща застроена площ 54,00 (петдесет и четири) кв. м, включваща ЗП-45,35 (четиридесети пет 0,35) кв.м и принадлежащите 4,62 (четири цяло шестдесет и две стотни) процента, (8,65 кв.м), от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на втори етаж (кота +3,60), състоящ се от две стаи, склад, санитарен възел и антре.

- **Апартамент №1** с обща застроена площ 54,00 (петдесет и четири) кв. м, включваща ЗП-45,35 (четиридесети пет 0,35) кв.м и принадлежащите 4,62 (четири цяло шестдесет и две стотни) процента, (8,65 кв.м), от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на трети етаж (кота +6,55), състоящ се от дневна, спалня, склад, санитарен възел и антре.

т. 2. Вместо плащане на учреденото право на строеж, **ЕТ „Пешостроене-Йордан Василев“** се задължава да изгради със свои средства, инвестиции и материали и предаде

на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**, описаните в член 1, точка 1 от настоящия договор **реални обекти**.

т. 3. За гореописаните реални самостоятелни обекти, които ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ ще предаде на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**, страните предварително се договарят, че Община Казанлък не дължи никакви насрещни плащания по сделката и данък добавена стойност (ДДС) по смисъла на Закона за данък върху добавената стойност (доколкото такъв се дължи) е изцяло за сметка и следва да бъде внесен от ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

т. 4. Данъчната оценка на правото на строеж на описаната сграда е общо на стойност 172 222,00 лева, съгласно у-ние №7404029377/ 27.06.2016 г. на дирекция „Местни приходи“, за 3/12 идеални части стойността е 43 055,50 лева. Определената от Общински съвет цена на правото на строеж, което Община Казанлък учредява е 74 425(седемдесет и четири хиляди четиристотин двадесет и пет) лева.

Данъчната оценка на обектите е общо 52 358.20 лева, съгласно у-ние №7404029376/ 27.06.2016 г. на дирекция „Местни приходи“, по 26 179,10 лева за всеки. Приетата от Общински съвет Казанлък пазарна цена общо за обектите е 97 200(деветдесет и седем хиляди и двеста) лева, по 48 600(четиридесет и осем хиляди и шестстотин) лева за всеки.

т. 5. Към момента на подписване на договора ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ заплаща и:

- Дължимия данък по Закона за местните данъци и такси;
- Режийни разноски с ДДС - 2% върху стойността и 20% ДДС;
- Разходите за изготвяне на оценката.

т. 6. Страните се договарят, че навсякъде в този договор думите „сградата“ и „строежа“, в зависимост от контекста в който са употребени се отнасят до предмета на договора, посочен в чл. 1 и имат едно и също значение.

## II. СРОКОВЕ. НАЧИН НА ИЗПЪЛНЕНИЕ.

**Чл. 2. (1) Срокът за изграждане на цялата сграда**, описана в чл.1, както и в частност на обектите по член 1, точка 1 и въвеждането им в експлоатация е една календарна година считано от деня следващ датата на влизане в сила на издаденото разрешение за строеж.

(2) За целите на настоящият договор, под „въвеждане в експлоатация“ по смисъла на горната алинея следва да се разбира документалното завършване на процеса по строителството за изграждане на сградата чрез издаване на разрешение за ползване на строеж или на удостоверение за въвеждане в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията.

**Чл. 3. (1) С построяване на сградата в груб строеж ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** придобива в собственост обособените обекти – самостоятелни недвижими имоти в бъдещата сграда, описани в чл.1, т.1., за които си е запазила правото на строеж.

(2) В 15-дневен срок след издаване на разрешение за ползване на строежа или на удостоверение за въвеждане в експлоатация ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е длъжен да въведе **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** във владение на собствените ѝ обекти, посочени в чл.1, т. 1., като страните подписват протоколи за вида и състоянието, в които обектите се предават.

**Чл. 4. ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“** се задължава да предаде на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** собствените ѝ обекти от бъдещата сграда, посочени в чл.1, т.1., във вид и степен на завършеност, както следва:

- Под на складове и коридори-настилка от гранитогрес по мостри;
- Под на стаи - настилка от ламиниран паркет по мостри;
- Стени и тавани на стаи, коридори и складове – вароциментова мазилка, гипсова шпакловка и латекс по мостра;
- Под на бани и тоалетни – теракот по мостра и подов сифон;
- Стени и тавани на бани и тоалетни – фаянс по мостра. PVC или гипсокартон и латекс по мостра;
- Обзавеждане на бани и тоалетни – тоалетна чиния „седащ моноблок“, шкаф-мивка, смесителна батерия, душ батерия (по 1 брой за всеки обект), всички по мостра;

- Външна дограма на обектите- PVC – петкамерна, стъклопакет и стъкло“Енерджи”;
- Входни врати – МДФ по мостра;
- Ел. инсталация 220V – по проект, Ел. табла тип „Апартаментно“, контакти и ключове- по одобрен проект, част „Електрическа“;
- Водомери, Бойлери по проект, част „ВиК“;
- Парпети на тераси/балкони – по проект, част „Архитектурна“;
- Общите части на сградата- по проект, част „Архитектурна“.

### III. ОТГОВОРНОСТИ

**Чл. 5. (1) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** не отговаря за щети и/или понесени вреди от персонала и/или имуществото на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ през време на изграждането на сградата или като последица от него. ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ не може да иска плащания за компенсиране на такива щети и/или вреди.

(2) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ поема цялата отговорност към трети лица, в това число и отговорност за вреди от всякакъв вид и характер, понесени от тези лица, през време на изпълнение на строителството на сградата или като последица от него.

(3) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК не носи отговорност, произтичаща от искове и/или жалби, вследствие нарушение на нормативни изисквания от страна на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“, неговите работници и/или служители, лица, подчинени на последните, или в резултат на нарушение правата на трети лица.

### IV. ГАРАНЦИОННИ СРОКОВЕ

**Чл. 6. (1)** Гаранционния срок, в който ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е отговорен пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК за евентуални дефекти, възникнали по изградената сграда, предмет на този договор е съобразно предвидените в ЗУТ и Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, а именно – 10 (десет) години.

(2) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ ще отстранява за своя сметка появилите се дефекти в рамките на гаранционните срокове. Такива дефекти ще се установяват с протокол между страните, където се определят и сроковете за отстраняване на дефектите. Гаранционният срок за даден вид работа спира да тече през времето, необходимо за отстраняване на дефекта. ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е длъжен да започне работа за отстраняване на дефектите в срок от 5 /пет/ работни дни от датата на съставения протокол за установени дефекти.

### V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

**Чл. 7. (1) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** има право да получи уговорените в чл.1, т. 1 от настоящия договор реални самостоятелни обекти при условията и реда, предвидени в същия, като качеството на изпълнение на реалните обекти и на общите части към тях следва да бъде не по-лошо от това на всички останали обекти в сградата.

(2) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК се задължава да съдейства на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ за откриване на строителната площадка и за реализиране целите по договора.

(3) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК се задължава да осигури свой представител за присмън на извършените работи, за уточняване на изпълнението на конкретни работи и за оформяне на документите, касаещи изпълнението на сградата.

(4) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК има право да проверява изпълнението на видовете работи и отчетната документация за строежа по всяко време, без с това да затруднява дейността на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

(5) ОБЩИНА КАЗАНЛЪК има право в хода на изпълнението на СМР да дава указания във връзка с изпълнението им, както и да осъществява контрол по изпълнението на договора, относно качеството на извършваните работи, влаганите материали и спазването на техническите изисквания и норми, без с това да пречи на дейността на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

(6) **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** има право при констатиране на некачествено извършени строително-монтажни работи, влягане на некачествени материали и/или отклонения от техническите изисквания да иска спиране извършването на строителни работи за частта на некачествено изпълнените до отстраняване на нарушението. Подмяната на некачествените материали и/или отстраняването на пропуските и/или нарушенията са за сметка на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ в рамките на договорените срокове.

**Чл. 8. (1)** ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава от започването до въвеждането на строежа в експлоатация с присъщата грижа, ефективност, прозрачност и добросъвестност, в съответствие с най-добрите практики в сферата на строителството да носи пълна отговорност за изпълнението на цялата сграда качествено и в договорените срокове.

(2) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е длъжен да извърши строителството на сградата, като спазва предвиденото в техническата документация и изискванията на строителните, техническите и технологичните правила и нормативи за съответните дейности, като спазва необходимата технологична последователност за изпълнение на различните видове СМР.

(3) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е длъжен да влага само качествени материали, придружени със сертификат за качество в съответствие с Наредбата за съществените изисквания и оценяване съответствието на строителните продукти.

(4) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава да спазва установените нормативи по опазване на околната среда и за създаване на безопасни и здравословни условия на труд, за документиране на изпълнените видове работи, за нанесени увреждания, щети, повреди и други подобни на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** и/или трети лица. След окончателното завършване на строежа да освободи и почисти строителната площадка за собствена сметка.

(5) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава да отстранява за своя сметка некачествено извършени СМР и/или вложени на обекта некачествени материали, определени като такива от контролните органи и вписани в заповедната книга на строежа.

(6) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава да изготвя за своя сметка всички изпълнителски чертежи (екзекутиви), актове и необходимите документи по Наредба № 3 от 31.07.2006 г. за съставяне на Актове и протоколи по време на строителството.

(7) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава да спазва Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за минимални изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на СМР.

(8) Всички разноски по изготвяне на проектната документация /технически или работен проект/, съгласуването ѝ, одобряването и издаването на всички строителни книжа по предвиденото строителство и въвеждането в експлоатация на строежа са за сметка на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

(9) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ има право да прехвърля свободно на трети лица по време на строителството правото на строеж и/или правото на собственост за всички обособени обекти в бъдещата сграда, без обектите, описани в чл. 1, т. 1 от настоящия договор.

(10) ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ няма право да учредява ипотеки, тежести и възбрани по отношение на обектите, описани в чл. 1, т. 1 от настоящия договор, за които Община Казанлък притежава право на строеж и след построяването на сградата ще придобие в собственост.

## **VI. НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА**

**Чл. 9. (1)** Страните не отговарят една спрямо друга за неизпълнение, неточно, непълно и/или некачествено изпълнение на свое задължение в резултат на настъпила непреодолима сила, в това число и за причинените от нея вреди.

(2) Ако страните са били в забава преди възникването на непреодолимата сила, те не могат да се позовават на последната при неизпълнение на задълженията си по договора.

(3) По смисъла на този договор непреодолима сила са обстоятелства от извънреден характер, които страните при полагане на дължимата грижа не са могли и/или не са били длъжни да предвидят или предотвратят.



(4) Не е налице непреодолима сила, ако събитието е настъпило в резултат на неположена грижа от някоя от страните или ако при полагане на същата, непреодолимата сила е могла да бъде преодоляна.

(5) Страната, изпълнението на чието задължение е възпрепятствано от непреодолима сила, е длъжна в тридневен срок писмено да уведоми другата страна за настъпването ѝ, съответно – за преустановяване въздействието на непреодолимата сила.

(6) Когато обстоятелства от извънреден характер, които се определят като непреодолимата сила, възпрепятстват по такъв начин изпълнението на задълженията по договора, че на практика водят до невъзможност на изпълнението на договора като цяло, страната, изпълнението на чиито задължения е възпрепятствано от непреодолимата сила, писмено с известие уведомява другата страна за спиране на изпълнението на договора до отпадането на непреодолимата сила.

(7) След отпадане на обстоятелства от извънреден характер, които се определят като непреодолимата сила страната, която е дала известието, в петдневен срок писмено с известие уведомява другата страна за възобновяване на изпълнението на договора.

(8) Ако и след изтичане на срока, определен в известието, изпълнението на договора не е възобновено, изправната страна има право да прекрати договора и да получи неустойката за неизпълнение на договора.

## VII. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ

**Чл. 10.** (1) В случай на забава в изпълнението на строителството на сградата по настоящия договор (една календарна година), ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ се задължава да заплати на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** неустойка в размер на пазарната наемна цена за двата обекта за всеки месец от забавата, но не по-малко от 1000.00 лева.

(2) При неизпълнение на отделни задължения по договора, за което ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ следи и отговаря, същият дължи на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** неустойка за: лошо, некачествено или непълно изпълнение - в размер на 10'000.00 (десет хиляди) лева.

(3) Така уговорените неустойки има санкционен характер и заплащането им не освобождава ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ от задължението да изпълни предварително уговореното.

(4) Прилагането на горните санкции не отменя правото на **ОБЩИНА КАЗАНЛЪК** да предяви искове за действително претърпени вреди в по-голям размер и пропуснати ползи, съгласно действащото законодателство в Република България.

## VIII. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

**Чл. 11.** (1) При възникването на форсмажорно обстоятелство изпълнението на задълженията по Договора и съответните насрещни задължения се спират за времетраенето на форсмажорното обстоятелство.

(2) От датата на настъпването на форсмажорното обстоятелство до датата на преустановяване на действието му страните предприемат всички необходими действия, за да избегнат или смекчат въздействието на форсмажорното обстоятелство и да продължат да изпълняват задълженията си по този Договор, които не са възпрепятствани от това обстоятелство.

(3) Договорът се прекратява:

1. с изпълнението на задълженията по този договор от страните;
2. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
3. при виновно неиспълнение на задълженията на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ - с 10-дневно писмено предизвестие от **ОБЩИНАТА**;

(4) При обективна невъзможност за изпълнение договорът се разваля по право.

(5) Нищожността на някоя клауза от договора или на допълнително уговорени условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

## IX. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 12.** (1) Всички спорове по тълкуването и/или изпълнението на този договор страните ще решават доброволно чрез преговори в писмена форма, а при липса на възможност за постигане на споразумение спорът се отнася пред компетентния български съд.

(2) За неуредени в този договор условия се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

**Чл. 13.** Към момента на сключване на договора ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ е внесъл сумите по чл. 2 в в „Общинска банка“ АД, ФИЦ Казанлък с преводни нареждания от 19.09.2016 г. на ТБ „Токуда Банк“. Сумите са внесени по сметка IBAN BG 07 SOMB 9130 84 2172 7344 както следва: Код на вид плащане 44 80 07 - Сумата от 1786,20 лева. Код на вид плащане 44 25 00 - Сумата от 1488,50 лева. Разходите за изготвената пазарна оценка по договор №Д06-137/2016 г. на стойност 150,00 лева с ДДС, са заплатени от ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“ с фактура №2000007966/ 2016 година.

Настоящият писмен договор се сключи на основание чл. 37, ал. 7 от Закона за общинската собственост. **Нотариална форма не е необходима, съгласно чл. 18 от Закона за собствеността.**

Подлежи на вписване в службата по вписванията при Агенция по вписванията в гр. Казанлък, като таксите по вписването са за сметка на ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

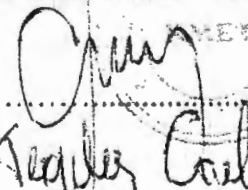
Настоящият договор се състави и подписа в 4 (четири) еднообразни екземпляра – два за Община Казанлък, един за Служба по вписванията с район на действие РС-Казанлък и един за ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“.

При съставянето на договора се представиха следните документи:

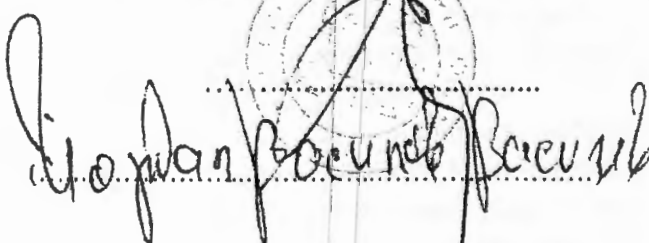
Заповед №1490/14.09.2016 г. на кмета; Решение на ОбС-Казанлък №230/28.07.2016 г., Пр. нареждания от 19.09.2016 г. на „Токуда Банк“, фактура №2000007966/ 2016 г.; АЧОС №3187/ 28.01.2016 г, СВ дв. вх. №601/ 02.02.2016 г, н. а. 175, т. 2, н. д. 391, Предложение вх. №168-60-5/2015 г., копия от: Договор Д08-53/10.04.2014 г., СВ вх. №4513/11.06.2014 г, акт 112, т. 4 и нот. акт №21, д. 210/2012 г., СВ вх. №2672 от 10.05.2012 г, акт 162, т.8; д. 1642 стр. 41749; идещ проект и удостоверение изх. №91/17.06.2016 г. на „Балканинвест“ ЕООД гр. Казанлък Пазарна оценка №68-3931-6/2016 г, у-ния за ДО №7404029376/2016 г. №7404029377/ 2016 г. на дирекция МП.

### СТРАНИ ПО ДОГОВОРА :

ЗА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК:

  
.....  
КМЕТ НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЗА ЕТ „Пещостроене-Йордан Василев“:

  
.....

.....  
Нели Атанасова, ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ

Съгласували:

Сергей Тончев, Начални отдел ИУС  
Здравко Батевски, Н-к отдел ПНОЧР  
Михаил Михайлов, Зам.-кмет

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**  
**РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ**  
**№ 119/16.06.2017 г.**



Разрешава се на :

**1. ЕТ "ПЕЩОСТРОЕНЕ – Йордан Василев" ЕИК 040361389**  
представявано от **Йордан Василев Василев**  
със седалище и адрес на управление: **гр. Казанлък, ул. "Петко Стайнов" № 9А**  
в качеството му на възложител съгласно:

- Договор за делба № 112, том 4, рег. 4513 от 11.06.2014г. на Служба по вписванията гр. Казанлък – за 9/12 ид. части
- Договор за учредяване на право на строеж № 113, том 25, дело 5155, рег. 7947 от 04.10.2016г. на Служба по вписванията гр. Казанлък

**2. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЕИК 000817778,**  
представявана от **Галина Стоянова - кмет на Община Казанлък**  
**гр. Казанлък, ул. "Розова долина" № 6**  
в качеството ѝ на възложител съгласно:

- Договор за делба № 112, том 4, рег. 4513 от 11.06.2014г. на Служба по вписванията гр. Казанлък – за 3/12 ид. части
- Акт за частна общинска собственост № 175, том II, дело 391, рег. 601 от 02.02.2016г. на Служба по вписванията гр. Казанлък

да извърши строителство на обект: **IV категория**  
**СГРАДА ЗА ОДО – със застроена площ 300.00 кв.м и разгъната застроена площ 1104.00 кв.м в**  
**ПИ с идентификатор 35167.502.5904 по КККР гр. Казанлък, представляващ урегулиран**  
**поземлен имот V-5904, кв. 172 по плана на гр. Казанлък, с предвидени:**

на кота 0,00 м.- стълбищна клетка с асансьор, проход (по ЗП), пет бр. магазини със санитарни възли;  
на кота +3,60 м.- стълбищна клетка с асансьор, 5 бр. офиси;  
на кота +6,55 м.- стълбищна клетка с асансьор, 5 бр. апартаменти;  
на кота +9,50 м.- стълбищна клетка с асансьор, 5 бр. офиси;

въз основа на виза за проектиране, издадена от гл. архитект на Община Казанлък на **13.02.2017 г.**

и съгласно съгласуван и одобрен проект от гл. архитект на Община Казанлък на **16.06.2017 г.**

комплексен проект по части: Архитектура, СК, ЕЛ, ВиК, ОВК, ЕЕ, геодезия, пожарна безопасност и паркоустройство,  
за който са представени:

1. Оценка за съответствие със съществените изисквания към строежите от "Верея Консулт" ООД, притежаваша удостоверение № РК-0101 от 12.02.2014г. издаден от ДНСК
2. Заповед №1006 от 16.06.2017 г. на Кмета на Община Казанлък за одобряване на ПУП
3. Предварителен договор за присъединяване № 4212669 от 14.03.2017г. с „ЕВН България Електроразпределение“ ЕАД
4. Предварителен договор №22 от 05.05.2015г. за присъединяване към водопроводната и канализационната мрежа с „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД гр. Стара Загора, район Казанлък
5. Доклад за оценка на съответствието на инвестиционен проект с изискванията за „енергийна ефективност“ на „Ти Джи Ай Пауър“ ЕООД от 20.01.2017 г.
6. Оценка за съответствието на част "Конструктивна" на основание чл.142, ал.10 от ЗУТ;

Разрешението се издава на основание: чл.150 от ЗУТ

Разрешението се издава по повод заявление № 168-60-3#2 от 05.06.2017 г.

Строителството да се извърши при следните условия:

1. Отсичане или изкореняване на дълготрайни декоративни дървета и дървета с историческо значение може да се извърши само след писмено разрешение от кмета на общината, издадено въз основа на санитарна експертиза за състоянието на дървото;
2. За премахване на дървета, обявени за природни забележителности или намиращи се в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, да се осигури писмено разрешение от органите на Министерството на околната среда и водите.
3. Да се сключи договор за технически ръководител на обекта
4. Да се открие строителна площадка и да се определи строителна линия и ниво, за което да се състави протокол. Преди откриване на стр. площадка да се внесат за одобряване части ПБЗ и ПУСО.

5. В тридневен срок от съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво да се завери заповедна книга на строежа и в 7 дневен срок от заверката да се уведоми общината и РО „НСК“ Ст. Загора при РДНСК Югоизточен район
6. В тридневен срок от завършване на СМР по фундаментите на строежа да се поиска от общинската администрация извършване на проверка за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че ПУП е приложен по отношението на застрояването.
7. За строителна площадка да се използват тротоари, свободни обществени площи, както и части от улични платна, съгласно план за безопасност и здраве, разпоредбите и наредбата на общинския съвет и след заплащане на определените такси.
8. Строителната площадка да се ограда и да се поставят информационни табели, съгласно чл.157, ал.5 от ЗУТ.
9. При разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешно квартални пространства за започването на строежа възложителя да уведоми общинската администрация след съгласуване с органите по безопасност на движението.
10. Разрешава се изпълнението на временни строежи, описани в план за безопасност и здраве.
11. Да се оползотвори хумусния земен слой.
12. Да се премахнат заварените строежи, невяклучени в режима на застрояване, най късно до завършване на строежа.
13. След издаването на разрешението за строеж при изпълнението на строителството се допускат несъществени отклонение от одобрените инвестиционни проекти.
14. След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по чл.154, ал.2, т.1,2,3 и 4 от ЗУТ са недопустими. Съществени отклонения са допустими ако са посочени в чл.154, ал.2, т.5,6,7 и 8 от ЗУТ по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл.149, ал.2 от ЗУТ
15. Съгласно чл.142, ал.5, т.9 от ЗУТ отпадъците образувани по време на строително-монтажните работи да се изхвърлят на депо за инертни отпадъци с. Шейново, местност „Голяма варовита“, след издадено разрешително от Община Казанлък и заплатена такса.
16. След завършване на строежа, същият подлежи на въвеждане в експлоатация при спазване разпоредбите на чл.177 ЗУТ
17. Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от влизането му в сила не е започнало строителството или когато в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите (чл.153, ал.2 от ЗУТ)

Настоящото разрешение за строеж подлежи на обжалване чрез главния архитект на Община Казанлък пред РО „НСК“ Ст. Загора при РДНСК Югоизточен район в 14-дневен срок от съобщаването му.

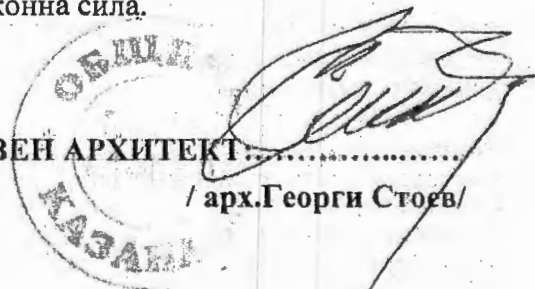
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ.....  
/арх. Георги Стоев/



Разрешение за строеж №119 от 16.06.2017 г. е влязло в законна сила.

07.07.2017 г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ.....  
/арх.Георги Стоев/



## ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



168-60-3  
06-08

ДО  
ЕТ „ПЕЩОСТРОЕНЕ-ЙОРДАН ВАСИЛЕВ“  
УЛ. „ПЕТКО СТАЙНОВ“ №9, ВХ. А  
ГР. КАЗАНЛЪК, П. К. 6100  
НА ВНИМАНИЕТО НА:  
Г-Н ЙОРДАН ВАСИЛЕВ

Относно: Договор №Д08-73/ 04.10.2016 г. за запазване и взаимно учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на обекти

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВАСИЛЕВ,

С цитирания по-горе договор като едноличен търговец на ЕТ „ПЕЩОСТРОЕНЕ-ЙОРДАН ВАСИЛЕВ“, ЕИК 040361389 сте поели задължението да изградите със свои средства, инвестиции и материали и предадете на Община Казанлък, описаните в чл. 1, т. 1 реални обекти, а именно:

- Офис №1 с обща застроена площ 54 кв. м, включваща ЗП – 45,35 кв. м и принадлежащите 4,62% от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на втори етаж (кота +3,60), състоящ се от две стаи, склад, санитарен възел и антре и

- Апартамент №1 с обща застроена площ 54 кв. м, включваща ЗП – 45,35 кв. м и принадлежащите 4,62% от общите части на сградата и правото на строеж, разположен на трети етаж (кота +6,55), състоящ се от дневна, спалня, склад, санитарен възел и антре

от предвидената за построяване сграда с предназначение „За обществено и делово обслужване“, на четири нива, без избени помещения със ЗП 300 кв. м и РЗП 1169,49 кв. м върху УПИ V-5904 „За ОДО“ с площ 300 кв. м в кв. 172 на гр. Казанлък по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение №518/ 04.03.2013 г., РУП, одобрен със Заповед №2241/ 23.10.2014 г. на кмета на Община Казанлък, представляващ Поземлен имот с идентификатор 35167.502.5904 по КККР на гр. Казанлък, одобрени със Заповед №РД-18-88/ 26.11.2015 г. на ИД на АГКК.

Според договора ЕТ „ПЕЩОСТРОЕНЕ-ЙОРДАН ВАСИЛЕВ“ сте се задължил да изградите сградата и въведете в експлоатация в срок от една календарна година, считано от деня следващ датата на влизане в сила на издаденото разрешение за строеж. Гл. архитект на Община Казанлък е издал Разрешение за строеж №119/ 16.06.2017 г. До настоящия момент в Общинска администрация няма постъпило заявление за издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж сграда с предназначение „За обществено и делово обслужване“, находяща се в УПИ V-5904 „За ОДО“, кв. 172 на гр. Казанлък, Поземлен имот с идентификатор 35167.502.5904 по КККР на гр. Казанлък по реда на чл. 177 от ЗУТ.

Припомняме Ви, че в случай на забава в изпълнението на строителството на сградата по договора (една календарна година), дължите неустойка в размер на пазарната наемна цена за двата обекта за всеки месец от забавата, но не по-малко от 1000,00 лв. В случай Разрешение за строеж №119/ 16.06.2017 г., съгласно заверката на гл. архитект на общината е


влязло в законна сила на 07.07.2017 г. Срокът уговорен в чл. 2, ал.1 от договора е изтекъл на 08.07.2018 г., след който момент изпадате в забава.

До настоящия момент в Общинска администрация-Казанлък не са постъпвали документи, от които да е видно, че Община Казанлък, като учредител на право на строеж и собственик на самостоятелни обекти в сградата е канена да участва в съставянето на актовете и протоколите по време на строителството, които охарактеризират строежа и доказват готовността му за въвеждане в експлоатация.

Въз основа на гореизложеното Ви приканвам незабавно да уведомите Община Казанлък за етапа, до който е достигнало строителството и за срокът, в който ще предприемете действия по въвеждането на сградата в експлоатация, както и да представите съставените до момента актове за строежа.

При всяко положение, ако е налице неизпълнение на задълженията Ви по договора и след 01.11.2018 г. това ще бъде третирано като увреждащо интересите на Община Казанлък. Общината ще предприеме всички мерки и действия, уговорени в гл. VII „Санкции и неустойки“ от договора.

С уважение,

  
**ГАЛИНА СТОЯНОВА**  
Кмет на Община Казанлък

Съгласували:  
Сергей Тончев, началник отдел ИУС

Кольо Байков, гл. юристконсулт

Изготвил:  
Таня Бъчварова, мл. експерт ИУС

ИЗХ.№17/13.08.2018г.

168-60-3-47  
13 08 2018

ЕТ“ПЕЩОСТРОЕНЕ-ЙОРДАН ВАСИЛЕВ“

Казалък,ул.Петко Стайнов“ 9А

*Бачков*  
*За доклад по ДДС*  
*с изв. п. за кон. свързване*  
*и инспекция!*

До Община Казанлък  
на вниманието на кмета  
г-жа Стоянова

Относно: Ваше писмо с изх. № 168 – 60 -3 от 06.08.2018г във връзка с Договор №Д08-73/04.10.2016г. за запазване и взаимно учредяване на право на строеж,срещу задължение за построяване на обекти.

Уважаема г-жо Стоянова,  
по Договор трябва да Ви издам обектите на 08.07.2018г.  
Но поради независими от мен причини и обстоятелства се наложи да се удължи пусковият срок ,а именно:

- 1.По проекта основите трябваше да бъдат до кота -2 метра,но при изкопа се наложи допълнително изкопаване до кота -6 метра,за да се достигне до здрава почва. На кота -4,50 метра се получиха стари стъпки край който трябваше да се копае на ръка и да се отлива на парчета. За целта беше отлят допълнително извън проекта 540м3 бетон с цел укрепване на основите на сградата . Всичко това отне доста време.
- 2.Полицията ми забрани да работя след обяд грубо строителство в продължение на 7/седем/ месеца.

При всички тези обстоятелства Ви моля най-учтиво да удължите пусковият срок с 6/шест/ месеца –до 08.01.2019г.

С Уважение:.....  
/Йордан Василев/



15