

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ДРЯНОВО УЛ.
„БАЧО КИРО“ № 19 5370 ГР.
ДРЯНОВО

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ ТРИФОН РУЕНОВ ПАНЧЕВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДРЯНОВО

Относно: Освобождаване от заплащане на наем за 2026 г. „СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД - наемател на част от поземлен имот и прилежащите към него басейни и обслужваща сграда, общинска собственост.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

„СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД, гр. Дряново, представлявано от управителя Йордана Цветанова Кирова, е наемател на част от поземлен имот с идентификатор 23947.501.1373 по КК на гр. Дряново с площ 2170 кв.м., в който попадат Сграда с идентификатор 23947.501.1373.2 със застроена площ 95 кв.м. (съблекални и санитарни помещения към басейна), Голям басейн с площ 500 кв.м., Малък басейн с площ 123 кв.м. и оборудване по опис, находящи се в гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“.

В Общинска администрация - Дряново е постъпило заявление с вх. № 22-00-902/17.06.2026 г. от управителя на дружеството, с което се иска преразглеждане на договорните отношения между Община Дряново и „СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД чрез освобождаване от задължението за заплащане на годишната наемна цена за 2026 година.

В заявлението е посочено, че вследствие на настъпилите през месец май 2026г. наводнения е нанесена значителна щета на инфраструктурата, обслужваща обекта. Мостът, осигуряващ достъп до комплекса, е затворен за движение и към настоящия момент се извършват аварийно-възстановителни и ремонтни дейности за отстраняване на причинените щети. Поради невъзможността за нормален достъп до комплекса и обективната невъзможност той да бъде въведен в експлоатация през летния сезон, дружеството е лишено от възможността да осъществява дейността, за която имотът е нает, и съответно да реализира приходи.

След анализ на изложените факти, Общинска администрация счита, че са налице извънредни и независещи от наемателя обстоятелства, довели до невъзможност, за нормално ползване на наетия имот през сезон 2026 г. Искането е обосновано и неговото уважаване би представлявало справедливо разрешение, без да се засягат интересите на общината в дългосрочен план, като същевременно ще се запазят действащите договорни отношения между страните.

Предлагам „СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД да бъде освободено от задължението за заплащане на наемната цена за 2026 година, без да се прекратява сключеният договор за наем. Годишният размер на наемната цена възлиза на **5 635,46 евро с включен ДДС.**

Във връзка с гореизложеното, на основание разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, предлагам Общински съвет - Дряново да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Освобождава от дължимия наем, за 2026 г. - в размер на 5635.46 евро с включен ДДС и дължимата лихва, „СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД, ЕИК 207495278 със седалище и адрес на управление: гр. Дряново, ул. „Димитър Благоев“ № 32, представлявано от Йордана Цветанова Кирова, в качеството си на наемател по Договор № Д-201/23.06.2025 г. на част от имот, публична общинска собственост, а именно част от Поземлен имот с ид. 23947.501.1373 по КК на гр. Дряново с площ 2170 м², в който попадат Сграда с ид. 23947.501.1373.2 с площ 95 м² /съблекални и тоалетни до басейна/, Басейн - голям с площ 500 м², Басейн - малък с площ 123 м² и оборудване по опис, находящи се в гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“.

2. Внесеният годишен наем за 2026 г. от „СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД да бъде възстановен по банковата сметка на Наемателя.

Приложение:

1. Заявление с вх. № 22-00-902/17.06.2026 г.
2. Договор № Д-201/23.06.2025 г.



ОБЩИНА ДРЯНОВО

ДОГОВОР

за наем на част от имот публична общинска собственост

№ Д-201

Гр. Дряново 23.06.2025 г.

Днес, 23.06 2025 година в гр. Дряново, на основание чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл. 25, ал. 8 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет - гр. Дряново/НРПУРОИ/, Решение № 387 от Протокол № 26/30.04.2025 г. на ОПС - Дряново, Протокол № 7/02.06.2025 г. на Комисията по търгове и конкурси, назначена със Заповед № РД-256/02.06.2025 г. на Кмета на община Дряново във връзка с проведен публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на част от имот публична общинска собственост и Заповед № РД-264/06.06.2025 г. на кмета на Община Дряново за определяне на участника, спечелил публичния търг с явно наддаване и Искане с вх. № 22-00-703/12.06.2025 г. за допускане на предварително изпълнение на заповедта, между:

от една страна

ОБЩИНА ДРЯНОВО, с адрес гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“ №19, БУЛСТАТ 000215729, електронна поща: dryanovo@dryanovo.bg, представлявана от Кмета на общината **Трифон Руенов Панчев** и **Красимир Валентинов Димитров** - Директор на дирекция „МДТБФ“, наричана **„НАЕМОДАТЕЛ“**,

и от друга страна

„СТЕЛИЛЕС ГРУП“ ЕООД, ЕИК 207495278 със седалище и адрес на управление: гр. Дряново, ул. „Димитър Благоев“ № 32, представлявано от Йордана Цветанова Кирова в качеството ѝ на управител, наричано **„НАЕМАТЕЛ“**,

се сключи настоящият договор за наем при следните условия:

І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно и възмездно ползване част от имот публична общинска собственост, представляващ част от **Поземлен имот с ид. 23947.501.1373 по КК на гр. Дряново с площ 2170 м², в който попадат Сграда с ид. 23947.501.1373.2 с площ 95 м² /съблекални и тоалетни до басейна/, Басейн – голям с площ 500 м², Басейн – малък с площ 123 м² и оборудване по опис, находящи се в гр. Дряново, ул. „Бачо Киро“, съгласно схема - част от тръжната документацията и неразделна част от този договор.**

1.1. Наемодателят се легитимира като собственик на този имот с АПС № 3560/22.12.2023 година.

II. НАЕМНА ЦЕНА

2. Наемодателят предоставя частта от поземления имот с попадащите в него сграда /съблекални и тоалетни/, басейн – голям, басейн – малък, съоръжения и оборудване по опис на Наемателя срещу годишна наемна цена в размер на **9185.00 лева /девет хиляди сто осемдесет и пет лева / без ДДС.**

2.1. Индексацията на наемната цена се извършва съобразно с % на годишната инфлация, изразен чрез Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), който се публикува от Националния статистически институт (НСИ), съгласно методологията на Евростат. В случай, че НСИ преустанови публикуването на ХИПЦ, промяната в размерите на наемната цена се определя съгласно най-близкия годишен индикатор, изразен чрез Европейския Индекс на Потребителските Цени за „всички продукти“ в Еврозоната, публикуван от Евростат. За изчисляване на размера на индексация на наемната цена се използва ХИПЦ за 12-месечния период, завършващ през декември и започващ през януари за всяка година. Изменението на процента е основание само за увеличението на наемната цена. Индексацията на наемната цена се извършва автоматично, считано от първо число на първия месец на текущата година, чрез отправяне на писмено уведомление от Наемодателя до Наемателя, в което се посочва индексиранията цена. За индексирание на наемната цена не е необходим писмен отговор или съгласие от Наемателя, като той се съгласява с индексиранията посочено по-горе подписвайки този договор.

2.2. Плащането на годишната наемна цена от Наемателя на Наемодателя, за всяка текуща календарна година, се извършва по сметка на Община Дряново BG 86CECB97908468119102 BIC CECBBSGF ЦКБ АД Габрово – офис Дряново, код вид плащане 444100, в срок до 28.02. за текущата година, за която се отнася.

2.3. Размерът на годишната наемна цена за годината на подписване на договора се изчислява пропорционално на оставащите дни до края на годината и се внася от Наемателя до 15 дни от подписване на договора.

2.4. Размерът на годишната наемна цена за годината, в която изтича срокът на договора се изчислява пропорционално на оставащите дни до края на същия и се внася от Наемателя до 31.01. на съответната година.

2.5. Съгласно чл. 19 от НРПУРОИ, Наемателят е длъжен да внесе предварителна вноска (депозит) в размер на **11 022.00 лева** по сметка – Община Дряново BG 03CECB97903368119101 BIC CECBBSGF ЦКБ АД Габрово – офис Дряново или в касата на ОБА-Дряново стая №212. В случай, че при прекратяване на договора Наемателят е изпълнил всичките си задължения, Наемодателят му връща предварителната вноска, а ако има останали задължения и/или други вземания, Наемодателят си ги прихваща от нея или я усвоява изцяло. Предварителната вноска остава в полза на наемодателя без да се връща на наемателя и в другите случаи предвидени в този договор.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

3. Договорът се сключва за срок от 10 /десет/ години, считано от подписването му от двете страни, от когато влиза в сила и поражда права и задължения за страните, като от тази дата се дължи и наемната цена.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

4. Наемодателят има право:

4.1. Да упражнява контрол по използването на имота, сградата, съоръженията и оборудването по всяко време, с оглед използването им по предназначение. При отказ на Наемателя за извършване на контрол и/или при установяване на нарушения на настоящия договор, Наемодателят съставя надлежно датиран констативен протокол.

4.2. Да прекрати договора в предвидените в българското законодателство и настоящия договор случаи, както и да получи дължими от Наемателя неустойки и други плащания.

4.3. Да получава годишната наемна цена съгласно условията уговорени в този договор.

4.4. Да изисква от Наемателя писмено предоставяне на информация във връзка с действието на договора и изпълнение на поети от последния задължения, като му определя срок за представянето ѝ.

4.5. Да получи обратно имота, сградата, съоръженията и оборудването, предмет на този договор, ведно с всички подобрения, от Наемателя в 3-дневен срок от прекратяване на договора. В случай, че Наемателят не спази този срок, последният дължи на Наемодателя неустойка в размер на 80 (осемдесет) лева на ден за всеки следващ ден до връщането.

4.6. Наемодателят има и други права, които не са описани изчерпателно тук, но произтичат от естеството на договора.

5. Наемодателят се задължава:

5.1. Да предаде на наемателя имота, сградата, съоръженията и оборудването, които са предмет на този договор.

5.2. Да осигури спокойно ползване на отдадения имот от страна на Наемателя.

5.3. Да съдейства на Наемателя във връзка с изпълнение на договора, ако такова съдействие се изисква по нормативен акт или произтича от естеството на договора.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

6. Наемателят се задължава да плаща наемната цена по начина и в срока, посочени в този договор.

7. Ако наемната цена не бъде платена от Наемателя в посочените по-горе в договора срокове, Наемодателят начислява върху главницата законна лихва за всеки ден забава, която Наемателят е длъжен да заплати.

8. Наемателят се задължава да извършва всички текущи ремонти и да поддържа отдадения му под наем имот и попадащите в него съоръжения /сграда и басейни/ и оборудване в отлично състояние, като всички разходи за това са за негова сметка.

9. Наемателят се задължава да запази и продължи да осъществява предмета на дейност в имота – функциониращи басейни.

9.1. Наемателят се задължава всяка текуща година от договора да осигурява работещи басейни, осигурени с всичкото необходимо оборудване и съоръжения, най-малко през периода 01.06.-01.09. В случай, че Наемателят не спазва това свое задължение Наемодателят има право на неустойка в размер на 70 лева за всеки

календарен ден от посочения период, в който басейните не са отворени за ползване и/или не функционират.

10. Наемателят се задължава:

10.1. Да извършва ежегодна поддръжка и текущ ремонт, ако такъв е необходим, на имота, съоръженията и оборудването предмет на договора за наем;

10.2. Да извърши инвестиции за подобрения на имота и съоръженията предмет на договора за наем, в минимален размер от 50 000 лева за срок от 10 години, считано от датата на сключване на договора;

10.3. Да създаде и поддържа минимум 5 сезонни работни места (01.06.-01.09) за срока на договора за наем, които да бъдат заети от лица с настоящ адрес в община Дряново;

10.4. Да осигурява достъп до басейните, сградата и оборудването за жители и гости на Община Дряново, като се задължава да осигури минимум 30% от капацитета за тях;

10.5. Размерите на входните такси, за жителите на Община Дряново, за ползване на общински плувен басейн (голям и малък), съоръженията и оборудване към него в Спортен комплекс „Локомотив“ гр. Дряново, както и правото на безплатно ползване, да бъдат съгласно размерите и правилата посочени в Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Дряново, както следва:

1. В делнични дни такса басейн и шезлонг: • Такса за ползване на басейн - За възрастни – - За деца от 7 до 18 години – - За деца от 0 до 7 год. с придружител – • Такса за наемане на шезлонг: - За възрастни – - За деца от 7 до 18 години – - За деца от 0 до 7 год. с придружител –	3 лв 2 лв Безплатно 3 лв 2 лв безплатно
2. В събота и неделя такса басейн и шезлонг: • Такса за ползване на басейн - За възрастни – - За деца от 7 до 18 години – - За деца от 0 до 7 год. с придружител – • Такса за наемане на шезлонг: - За възрастни – - За деца от 7 до 18 години – - За деца от 0 до 7 год. с придружител –	4 лв 3 лв безплатно 4 лв 3 лв безплатно

От понеделник до петък:

За групи деца, ползващи лятна работилница към читалищата регистрирани на територията на Община Дряново - 2 пъти седмично, безплатно с включено ползване на чадър и шезлонг.

В случай на промени в цените и условията извършени от Общински съвет – Дряново, Наемателят е длъжен да се съобразява с тях и актуалните разпоредби на цитираната Наредба към всеки един момент от действие на договора. В случай на

настъпили такива промени Наемодателят уведомява писмено Наемателя за тях.

10.6. Всички направени подобрения извършени за срока на договора, надвишаващи определения минимален размер за инвестиция, при прекратяване или разваляне на Договора, остават в полза на Община Дряново, без последната да дължи заплащането им;

10.7. Да представя на наемодателя до 31.01. всяка текуща година от срока на договора подробен отчет за направените инвестиции за подобрения на имота и съоръженията за изминалата година, със съответните копия на разходооправдателни документи. В представения отчет и документи трябва да е ясно посочено какви работи(подобрения) са извършени и каква е тяхната стойност. Те трябва да бъдат съобразени с реалната пазарна цена към момента на извършването им. В случай, че извършените разходи за подобрения не отговарят на реалната пазарна цена и са по-високи, Наемодателят може да не признае същите в размера на разликата, за което уведомява писмено Наемателя;

10.8. При прекратяване или разваляне на Договора, независимо от причината за това, имотът, сградата, съоръженията и оборудването да бъдат върнати от Наемателя на Наемодателя, като всички подобрения, вложено оборудване и др. подобни, остават в полза на Община Дряново, като същата не дължи възстановяване на вложени от Наемателя инвестиции, ремонти, подобрения, оборудване и други, както не дължи и заплащане на каквото и да било обезщетение на Наемателя;

11. Разходите за ел. енергия /определена за ползвания имот с отделен електромер/, вода /измерена с отделен водомер/ са за сметка на Наемателя и се заплащат от него. За негова сметка са разходите по поставяне на електромер и водомер, както и за откриване на съответните партии в разумен срок от сключване на договора.

12. Наемателят е длъжен да спазва и изпълнява всички разпоредби, отнасящи се до ползването на горецитирания имот, сграда, съоръжения и оборудване и носи лична отговорност за неспазването им /охрана, противопожарна безопасност, опазване на обществения ред и други подобни/.

13. Наемателят се задължава да ползва имота с грижата на добър стопанин и да уведоми незабавно Наемодателя за всяко посегателство или повреда върху него.

14. Наемателят няма право да пренаема имота, да го преотдава или да го ползва съвместно по договор с трети лица.

15. При прекратяване или разваляне на договора Наемателят е длъжен в 3/три/ дневен срок да предаде държането на имота на Наемодателя и да подпише приемателно - предавателен протокол.

16. Наемателят носи пълна отговорност и дължи обезщетение на Наемодателя за вредите причинени на наетия имот, сграда, съоръжения и оборудване, през време на ползването от него или от трети лица.

17. Всички подобрения извършени от Наемателя остават в полза на Наемодателя при прекратяване или разваляне на Договора без последния да дължи заплащането им.

18. С подписването на този договор Наемателят удостоверява, че към този момент имота, сградата, съоръженията и оборудването по опис, са му предадени за ползване в много добро състояние.

19. Наемателят се задължава да впише настоящия договор за наем за своя сметка по съответния ред в Службата по вписванията към Агенция по вписванията към Дряновски Районен Съд и да предостави на Наемодателя заверен препис от вписания Договор в 7/седем/ дневен срок от подписване на Договора.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА. НЕУСТОЙКИ

20. Настоящият договор се прекратява:

20.1. с изтичане на уговорения срок;

20.2. по взаимно съгласие на страните;

20.3. едностранно с едномесечно писмено предизвестие от Наемодателя до Наемателя.

21. Наемодателят има право да прекрати договора едностранно без предизвестие с писмено уведомление до Наемателя, когато последният допусне през срока на договора повече от три нарушения на което и да е от описаните му задължения в този договор. Изпълнението на задължение от страна на Наемателя след като е било констатирано от Наемодателя не санира същото и то може да служи като основание за едностранно прекратяване на договора.

22. Наемодателят има право да прекрати договора едностранно без предизвестие с писмено уведомление до Наемателя, когато последният се е забавил и не е заплатил дължимата годишна наемна цена за текущата година с повече от два месеца след падежа.

23. В случаите на предсрочно прекратяване на този договор на основание пункт 21 и/или 22 от този договор Наемателят дължи плащане на Наемодателя на неустойка в размер на 10 000 (десет хиляди) лева. В този случай от Наемателя на Наемодателя се дължи и заплащане на пълната годишна наемна цена за текущата година, в която е прекратен договора, а ако същата е била вече заплатена тя остава изцяло в полза на Наемодателя.

24. В случай, че изтече пълният срок на договора, но Наемателят не е изпълнил задължението си да извърши инвестиции за подобрения на имота и съоръженията предмет на договора за наем, в минимален размер от 50 000 (петдесет хиляди) лева, той дължи на Наемодателя като неустойка сумата от разликата между действително извършената инвестиция и 50 000 (петдесет хиляди) лева.

25. В случай на предсрочно прекратяване на договора, без значение от причината за това, Наемателят следва да е вложил минимална инвестиция от 5 000 лева за подобрения на имота и съоръженията за всяка изтекла по договора година. В случай, че към датата на прекратяване на договора Наемателят не е вложил дължимата сума за инвестиция, той дължи на Наемодателя като неустойка сумата от разликата между действително извършената инвестиция и сумата, която е следвало да бъде вложена до датата на прекратяване на договора.

26. Всяка една от уговорените неустойки се дължи отделно от Наемателя на Наемодателя, в случай, че е налице основание за начисляването ѝ. Освен дължимите неустойки, когато договорът се прекрати поради неизпълнение от страна на Наемателя, Наемодателят има право да задържи изцяло и внесената при сключване на договора депозитна вноска от Наемателя.

27. При прекратяване или разваляне на договора се съставя приемателно – предавателен протокол за състоянието на имота, сградата, съоръженията и оборудването при предаване на същите от Наемателя на Наемодателя.

28. В случай, че Наемателят не спазва задължението си по пункт 8 от настоящия договор и не извършва текущ ремонт и/или поддръжка, когато такива се налагат, Наемодателят му изпраща писмено уведомление, в което му указва необходимостта от извършване и в какво се изразява, като му определя разумен срок. Ако този срок изтече и Наемателят не е извършил необходимия ремонт и/или поддръжка, Наемодателят има право да извърши същия/същите сам или чрез

възлагане от него на работата на трето лице/а, като Наемателят дължи на Наемодателя възстановяване на всички извършени разходи в двоен размер.

29. В случай, че Наемателят не допусне лице да ползва отдадените му под наем сграда, басейни, съоръжения и оборудване, съгласно уговорените по-горе условия по този договор, дължи на Наемодателя неустойка в размер на 1 000 (хиляда) лева за всеки отделен случай.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

30. Споровете по изпълнението на този договор се решават от страните в дух на сътрудничество, коректност и взаимно разбирателство, а при нужда се уреждат по съдебен ред по местонахождение на имота.

31. За неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

32. Всички поправки, прибавки и изменения в настоящия договор са валидни ако са направени писмено и подписани от двете страни.

33. Всички съобщения между страните следва да се правят в писмена форма на горепосочените адреси, включително на електронна поща. Ако страна по договора промени адреса си, без да уведоми другата, то съобщенията изпратени на горепосочените адреси се считат за валидно получени.

34. При настъпил спор между страните, който не може да се реши доброволно, същият се отнася до компетентния български съд по местонахождение на Наемодателя.

При сключване на Договора се представиха и приложиха, като неразделна част от него:

1. Решение №387 от Протокол №26/30.04.2025 г. на ОбС – Дряново
2. Заповед № РД-227/14.05.2025 г. на Кмета на община Дряново
3. Заповед № РД-264/06.06.2025 г. на Кмета на община Дряново
4. АОС № 3560/22.12.2023 г.
5. Скица № 15-1339527/22.12.2023 г. издадена от СГКК – гр. Габрово
6. Схема с обозначена част от Поземлен имот с ид. 23947.501.1373 по КК на гр. Дряново

Договорът се състави в три еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните и един за службата по вписванията.