



ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПАНАГЮРИЩЕ

## ДОКЛАД – ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Даниела Куртакова, общински съветник

**ОТНОСНО:** Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Представям на вниманието Ви проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище (Наредбата). Проектът цели пресичане на порочни практики при управлението на общинска собственост, защита на финансовия интерес на общината и осигуряване на равни условия на земеделските производители при сключването на договори за имоти от ОПФ.

На 02.04.2026г., ОбС – Панагюрище беше сезиран с писмо с вх. № ОС-02-1769, в което се посочваше: „Налице е порочна практика, при която участници в тръжните процедури предлагат нереалистично високи наемни цени с цел спечелване на търга. След сключване на договора те пропускат една година да платят наем, но междувременно заявяват тези земи за подпомагане и получават субсидии от европейските фондове. Следва още година на писма и молби тези наеми да бъдат заплатени. Често тези фермери успяват да получат още една година субсидии от Държавен фонд "Земеделие", а общината остава без средства.“

В ресорните комисии, на които то беше резолюирано, до момента не е разглеждано.

След като от разменените писма стана ясно, че ПК МСЗ и ОбА са на единно мнение, че промените в тази практика трябва да бъде осъществени чрез промяна в Наредбата, а не в договорите, които се сключват със земеделските стопани, комисията на свое заседание, проведено на 24.06.2026г., предложи на администрацията да подготви такова изменение. С писмо вх. № ОС-02-1989/ 07.08.2026г. Кметът на общината заяви категорично, че няма да подготви такова изменение, тъй като ОбС може и сам да подготви такова.

Поради всичко това, аз с консултации от експертите от Дирекция „Общинска собственост“ подготвих приложения проект за изменение на Наредбата.

## МОТИВИ

към проекта за Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище

Представяме на вниманието Ви проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище (Наредбата), с който се предвиждат промени, свързани с констатираните сериозни затруднения при оперативното събиране на рентни плащания и защита на публичния интерес при управлението на общинския поземлен фонд (ОПФ) в последните месеци.

Към настоящия момент липсата на гъвкави и надеждни финансови обезпечения създава пречки и води до неправомерно забавяне в реакцията на администрацията спрямо некоректни ползватели, което ощетява общинския бюджет и уврежда интересите на жителите на общината.

Затова настоящото предложение за изменение на Наредбата цели да се рационализират условията за управление на земите от общинския поземлен фонд и да се засилят контролните механизми в този процес. С предлаганите промени се цели премахването на възможността за неправомерно ползване на земите от ОПФ и преход към по-ефективна финансова и административна превенция.

### **1. Необходимост от изменение на чл. 20**

Изменението на чл. 20 въвежда разграничение между общите правила за предварителна вноска и специалния ред за земеделски земи, уреден в чл. 39а. Това премахва противоречията и осигурява единна логика в Наредбата.

**2. Необходимост от изменение на чл. 23** С предложеното уточнение в този текст се цели прецизиране на реда за прекратяване на наемните правоотношения, като се въведе ясно разграничение между общия ред по чл. 15 от Закона за общинската собственост и специалния ред, приложим за договорите за наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд, уреден в чл. 39б от Наредбата. При тях възникват специфични задължения, свързани с периодични плащания, срокове за обработване, задължения към общинската служба по земеделие и необходимост от своевременно актуализиране на регистрите.

**3. Необходимост от въвеждане на гаранционен депозит (чл. 39а):** В практиката при провеждане на конкурси и търгове за отдаване под наем или аренда на земеделски земи се наблюдават случаи на забавяне на плащания или неплащане на дължимите вноски. Липсата на финансово обезпечение затруднява общината да реагира своевременно и води до пропуснати приходи. Въвеждането на гаранционен депозит дисциплинира участниците, гарантира изпълнение на договорните задължения, осигурява защита на общинския бюджет и позволява незабавна, правно регламентирана реакция при отказ от плащане или неизпълнение на договорите.

Това е стандартна практика в редица общини и е напълно съобразена с принципите на ЗОС.

### **4. Новият чл. 39б, съдържащ:**

**ал. 1** въвежда **ясно, обективно и правно издържано основание** за прекратяване или разваляне на договорите – неизпълнение на задължението за плащане на годишната наемна или арендна вноска. Това е в пълно съответствие с ЗЗД, ЗАЗ и принципите на добросъвестност, и защита на публичния интерес.

**ал. 2** **дава** ясно разписана процедура, която задължава администрацията да извършва действията по прекратяване или разваляне в съответствие с договора и закона, включително чрез писмено предизвестие или изявление. Това гарантира правна сигурност и предвидимост за всички страни.

**С ал. 3 на чл. 39б се въвежда задължителен констативен протокол**, който съдържа: основанията за прекратяване, датата му, засегнатите имоти и размерът на неплатените задължения.



Това е ключов инструмент за защита на общинския интерес и за прозрачност на административните действия.

**ал. 4. създава задължение за уведомяване на общинската служба по земеделие** в строг 7-дневен срок за уведомяване, което гарантира актуалност на регистрите, предотвратява злоупотреби, осигурява коректност при администриране на правните основания за ползване, защитава общественния интерес и публичните средства.

**5. С въвеждането на чл. 39в)** се гарантира контролът от Общинския съвет. Отсрочването, разсрочването и намаляването на наемни и арендни плащания представляват разпореждане с публични вземания, затова е необходимо тези решения да се вземат от Общинския съвет, за да се осигури прозрачност, еднаква практика и защита на общинския бюджет.

Това ще доведе до предотвратяване на злоупотребите с подаване на искания за отсрочване или разсрочване, като с тези искания не следва автоматично да се спира изискуемостта или последиците от забавата. Това ще осигури правна сигурност и предотвратяване на опитите за изкуствено забавяне на плащания.

Така, до решението на Общинския съвет администрацията не може да сключва споразумения, с които се променят задълженията на длъжника. Същевременно, обаче се запазва на възможността за технически уточнения, тъй като разпоредбата не ограничава сключването на споразумения с чисто технически или счетоводен характер, които не засягат размера или падежа на плащанията. Това осигурява нормалната оперативна работа на контрагентите по договорите..

**6. Създаването на чл. 39г** е необходимо за осигуряване на системен, прозрачен и навременен контрол върху управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд. Чрез тримесечната справка се гарантира актуална информация за договорите, плащанията, просрочията и предприетите действия, което позволява на Общинския съвет и компетентната постоянна комисия да упражняват ефективен надзор и да реагират своевременно при нарушения, без да се обработват лични данни извън необходимото.

**7. чл. 101, ал. 5- нова** Въвеждането на новата ал. 5 в досегашния чл. 101 е необходимо за защита на общинския интерес и предотвратяване на случаи, при които лица с непогасени задължения към Община Панагюрище продължават да сключват договори за наем, аренда или разпореждане с общинско имущество. Уточняването на служебната проверка, включително за класирания на второ място участник, гарантира прозрачност, равнопоставеност и предотвратява злоупотреби при конкурсните процедури.

**8. Необходимост от изменение на чл. 104, ал. 7** Уточнението в тази алинея е необходимо, за да се въведе ясен и еднозначен ред за възстановяване на депозита, като се разграничат общите правила за конкурсите от специалния ред по чл. 39а-г от Наредбата.

**9. Необходимост от допълнение в края на ал. 1 от чл. 114,** за пояснение при прилагането на специалния ред за наемане на земи от ОПФ.

**10.Необходимост от допълнение на чл. 116 с ал. 13**

Новата алинея осигурява пряка връзка между конкурсните процедури и гаранционния депозит, като въвежда срок за неговото внасяне. Това гарантира бързо и ефективно сключване на договорите.

**11. Очаквани резултати от приемането на измененията**

1. подобряване на събираемостта на рентните плащания;
2. намаляване на просрочията и злоупотребите;
3. по-ефективно управление на общинския поземлен фонд;
4. защита на общинския бюджет;
5. повишена прозрачност и предвидимост на процедурите;
6. намаляване на административната тежест чрез ясни правила.

**12. Финансови и административни последици**

Проектът не води до допълнителни разходи за общината. Административната тежест се оптимизира чрез въвеждане на ясни процедури и механизми за контрол.

**13. Съответствие с правото на ЕС:** Предлаганите изменения в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище не противоречат на правото на Европейския съюз и не въвеждат норми, свързани с материя, регулирана от ЕС. Измененията засягат изцяло вътрешната организация на управлението на общинския поземлен фонд. Всичко това е в компетентността на националното и местното самоуправление и не е предмет на хармонизация от ЕС.

Нито една от предложените нови и изменение разпоредби не засяга правила за държавни помощи, не въвежда ограничения за свободното движение на стоки, услуги или капитали, не засяга конкуренцията на вътрешния пазар, не противоречи на регламенти или директиви в областта на земеделието и не създава изисквания, свързани с европейски фондове или общата селскостопанска политика.

Следователно проектът е в пълно съответствие с правото на ЕС, като не се налага извършване на нотификация, съгласуване или допълнителни оценки за съвместимост.

Поради всичко това

### **ПРЕДЛАГАМ:**

#### **I. Изменения и допълнения в Наредбата, както следват:**

**§ 1. В чл. 20,** предл. 3 става със следния текст:

*„Предварителна вноска не се внася и не се връща при сключване на договори за наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд, а се прилага специалният ред за внасяне, задържане и прихващане съгласно чл. 39а.“*

**§ 2. В чл. 23, ал.1** става със следния текст: *„Прекратяването на наемните правоотношения става по реда на чл. 15 от ЗОС, освен в случаите по чл. 39б от настоящата наредба.“*

**§ 3. В Глава трета, Раздел четвърти** се създават нови **чл. 39а, чл. 39б, чл. 39в и чл. 39г** със следния текст:

*„Чл. 39а. (1) (1) Като задължително условие за сключване на договор за наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд спечелилият участник внася по сметка на Община Панагюрище гаранционен депозит в размер на 100 на сто от една пълна годишна наемна или арендна вноска, достигната при провеждането на търга или конкурса.*

*(2) Гаранционният депозит по ал. 1 се задържа по сметка на общината за срока на договора. При изтичане или прекратяване на договора, гаранционният депозит се възстановява на наемателя/арендатора в 14-дневен срок, след като същият е заплатил последното дължимо плащане и няма други непогасени и изискуеми задължения към общината, произтичащи от договора.*

*(3) При разваляне или прекратяване на договора поради виновно неизпълнение от страна на наемателя или арендатора, гаранционният депозит се използва за погасяване на изискуеми и непогасени задължения, лихви за забава и доказани вреди, произтичащи от договора.*

*(4) Ако размерът на депозита надвишава размера на вземанията на общината по ал. 3, остатъкът се възстановява на наемателя или арендатора в 30-дневен срок от установяване на окончателния размер на вземанията.*

*(5) Гаранционният депозит не представлява неустойка, а обезпечение за изпълнение на договорните задължения. Задържането му не освобождава наемателя или арендатора от отговорност за непогасената част от задълженията и за вредите, които не са покрити от депозита.“*

*“*

*„Чл. 39б. (1) Договорите за наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд се прекратяват или развалят при неизпълнение на задължението за плащане на годишната наемна или арендна вноска или на част от нея при условията, предвидени в договора, и при спазване на Закона за задълженията и договорите и Закона за арендата в земеделието.*

*(2) Действията по прекратяване или разваляне на договора се извършват по реда и във формата, предвидени в приложимото законодателство и в договора, включително чрез*



отправяне на необходимото писмено предизвестие или изявление.

(3) След настъпване на прекратяването или развалянето на договора общинската администрация съставя констативен протокол, в който се посочват основанията, датата на прекратяването или развалянето, засегнатите имоти и размерът на непогасените задължения, ако има такива.

(4) В 7-дневен срок от съставянето на констативния протокол общинската администрация уведомява писмено съответната общинска служба по земеделие за прекратяването или развалянето на договора, когато това е необходимо за актуализиране на регистъра и на данните относно правното основание за ползване на имотите.

„Чл. 39в. (1) Кметът на общината или упълномощени от него лица не могат да сключват допълнителни споразумения, анекси или извънсъдебни спогодби за отсрочване, разсрочване или намаляване на дължими наемни или арендни плащания по договори за земеделски земи от общинския поземлен фонд без предварително решение на Общинския съвет – Панагюрище.

(2) Подаването на искане за отсрочване или разсрочване от наемателя или арендатора не спира изискуемостта на задължението, не освобождава длъжника от последиците на забавата и не спира или прекъсва сроковете и действията за прекратяване или разваляне на договора, освен ако Общинският съвет не е взел изрично решение в обратен смисъл и такова решение е допустимо по закон.

(3) До произнасянето на Общинския съвет общинската администрация не сключва споразумение по подадено искане по ал. 2 и предприема действията, предвидени в договора и приложимото законодателство.

(4) Разпоредбите на ал. 1–3 не ограничават възможността за сключване на споразумение, когато то не води до отсрочване, разсрочване или намаляване на дължимо плащане, а има единствено за предмет уточняване на технически или счетоводни обстоятелства.

„Чл. 39г. (1) Кметът на общината предоставя на всеки три месеца, в 15-дневен срок след края на съответното тримесечие, на Общинския съвет и на постоянната комисия по „Екология, туризъм, селско и горско стопанство“ актуална справка за договорите за наем и аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд.

(2) Справката по ал. 1 съдържа най-малко:

1. броя и вида на действащите договори;
2. размера на начислените и събраните плащания;
3. размера и периода на просрочените задължения;
4. предприетите действия за събиране на вземанията;
5. договорите, за които е започнала или приключила процедура по прекратяване или разваляне;
6. информация за изпратените уведомления до съответната общинска служба по земеделие.

(3) Справката не съдържа лични данни извън необходимото за осъществяване на правомощията на Общинския съвет и постоянната комисия и се изготвя при спазване на изискванията за защита на личните данни.

**§ 4. В чл. 101 се създава нова ал. 5 със следния текст:**

„(5) Не се допуска сключването на договори за наем, аренда или разпореждане с общинско имущество с физически и юридически лица, които имат неуредени парични задължения към Община Панагюрище. Наличието или липсата на задължения се проверява служебно от общинската администрация преди подписването на договора, както и по отношение на класирания на второ място участник.“

**§ 5. В чл. 104, ал. 5, предл. 2 става:** „Депозитът на спечелилия участник, сключил с Община Панагюрище договор за наем респективно договор за аренда се връща, като при договори за

наем или аренда на земеделски земи същият се възстановява съгл. чл. 39а, ал. 2 от настоящата наредба.“

**§ 6. В чл. 114, ал. 2** накрая се добавя следният текст:

„Разпоредбата на тази алинея не се прилага при сключване на договори за наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд, за които се прилага специалният ред за внасяне на гаранционен депозит по чл. 39а.“

**§7. В чл. 116** се добавя нова **ал. 13** със следния текст: „При провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем или аренда на земи от общинския поземлен фонд, сключването на договора и внасянето на гаранционния депозит се извършват при условията на чл. 39а, като срокът за внасяне на сумата е 14 дни от връчването на влязлата в сила заповед на кмета за определяне на спечелил участник.“

Досегашният §1 от Преходните и заключителни разпоредби става:

„§1. Тази наредба е приета с решение № 321 от протокол № 38 от 17.12.2025 година на Общински съвет - Панагюрище и е изменена и допълнена с решение № ..... от протокол № . . . . от ..... 2026 година на Общински съвет - Панагюрище.“

**§ 2.** В Преходните и заключителни разпоредби се създава нов параграф, който става:

„§2. Измененията и допълненията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище, приети с Решение № .../2026 г., влизат в сила от деня на публикуването им на официалната интернет страница на Общински съвет – Панагюрище.“

Във връзка с гореизложените мотиви предлагам Проект на решение.

**Приложение:** съгласно текста.

Вносител:

**DANIELA  
STOYANOVA  
KURTAKOVA**

Digitally signed by  
DANIELA STOYANOVA  
KURTAKOVA  
Date: 2026.08.25  
16:56:14 +03'00'

**Проект!**  
**О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – П А Н А Г Ю Р И Щ Е**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**№ ..... от .....**

**ОТНОСНО:** Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ПАНАГЮРИЩЕ**

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 26 от ЗНА и при мотиви, изложени в предложението

**РЕШИ:**

Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Панагюрище (приета с Решение № 321 от протокол № 38 от 17.12.2025 година на Общински съвет – Панагюрище, изм. и доп. с Решение № ..... от протокол № ..... от .....2026 година на Общински съвет - Панагюрище).

**Председател: .....**