



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Общинска администрация

ОБЩИНА - ЯМБОЛ

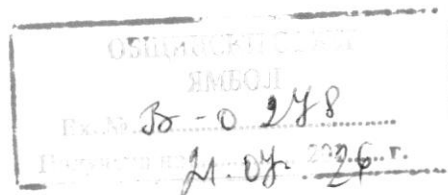
Рег. № 2801-15446

21-07-2026

ДО

ОБЩНСКИ СЪВЕТ ЯМБОЛ

ГР. ЯМБОЛ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Валентин Ревански - кмет на Община Ямбол

ОТНОСНО: Уреждане статута на жилищни блокове, построени върху имоти собственост на „Комплексна опитна станция - Ямбол“ ЕООД („КОС - Ямбол“ ЕООД) и безвъзмездното им прехвърляне в собственост на община Ямбол

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ямбол са постъпили писмени искания с вх. рег. № 2801 - 09638 от 11.05.2026 г., № 2801 - 02668 от 05.02.2024 г. и № 2801-27627 от 20.12.2023г. от „КОС - Ямбол“ ЕООД, с ЕИК 128527123, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горски пътник“ № 68, ет. 5, ап. 13, адрес за кореспонденция: гр. Ямбол, ул. „Безмерско шосе“ № 2, представлявано от Лъчезар Златев за уреждане статута на жилищни блокове, построени върху имоти, собственост на дружеството и обслужващите ги улици.

С договор за приватизационна продажба с рег. № РД-01-519/30.04.2004 г. „Еконеичър груп“ ООД придобива 254 255 дяла, представляващи 100% от капитала на „Комплексна опитна станция - Ямбол“ ЕООД. В приложение 2 от договора са и актовете за държавна собственост за недвижимите имоти, притежавани от дружеството. През 2009 г. е съставен констативен нотариален акт, където имотите са описани по КК и КР на град Ямбол и с който „КОС - Ямбол“ ЕООД се легитимира като собственик.

Жилищните сгради на територията на квартал „КОС“ са многофамилни, законно построени през петдесетте, шестдесетте и седемдесетте години на миналия век върху терени, собственост на държавата. През деветдесетте години в последствие, жилищата са продавани при условията на Наредбата за държавните имоти със съгласието на принципала - Министерството на земеделието. Тези терени по силата на цитирания приватизационен договор стават собственост на „КОС - Ямбол“ ЕООД през 2004 г. и в съответствие със ЗМДТ последните заплащат за собствеността си данък и такса битови отпадъци на община Ямбол. Според изложеното в искането, собствениците на жилищните сгради реално използват земята около жилищата, която всъщност е на търговското дружество. Жителите на квартала също заплащат данък и такса битови отпадъци, но само за притежаваната от тях собственост. Предвид обстоятелството, че освен тези терени и улиците са собственост на дружеството община Ямбол не може да изпълнява социалните си ангажименти за поддръжка на техническата инфраструктура (улици, тротоари и др.), изграждане на улично осветление и благоустрояване на жилищната територия за своите жители в квартала. По действащата кадастрална карта на град Ямбол това са следните поземлени имоти:

ПИ с идентификатор 87374.514.6, с площ 2 963 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.6, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001465/26.06.2026 г. е 15 271.90 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.7, с площ 2 572 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с

идентификатор: 87374.514.7, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001464/26.06.2026 г. е 13 256.60 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.8, с площ 25 286 кв.м., в който са построени десет жилищни сгради с тридесет самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.8, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001466/29.06.2026 г. е 148858.80 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.9, с площ 2 937 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.9, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001467/26.06.2026 г. е 15137.90 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.10, с площ 2 740 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.10, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001471/29.06.2026 г. е 14122.50 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.11, с площ 2 578 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.11, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001469/26.06.2026 г. е 13287.60 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.12, с площ 2 851 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.12, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001472/26.06.2026 г. е 14694.70 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.13, с площ 3 175 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.13, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001468/26.06.2026 г. е 16364.60 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.14, с площ 3 003 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.14, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001473/26.06.2026 г. е 15478.10 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.15, с площ 2 324 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.15, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001474/26.06.2026 г. е 11978.40 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.514.16, с площ 2 233 кв.м., в който е построена жилищна сграда с четири самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.16, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001470/29.06.2026 г. е 11509.40 евро. и

ПИ с идентификатор 87374.514.49, с площ 28 871 кв.м., в който са построени две жилищни сгради с тринадесет самостоятелни обекта. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.514.49, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001606/14.07.2026 г. е 150479.30 евро.;

С решение по т.10 на 26 заседание на ОбС Ямбол от 26.01.2006 г. съществуващите производствени сгради, заедно с досега обособеният жилищен комплекс „КОС“ е преименуван на квартал „КОС“. Към момента в квартала живеят над 250 човека по постоянен е настоящ адрес.

Общата площ на имотите възлиза на 81 533 кв.м. Същите са включени в Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за 2026 г., приета с решение по т. 9 на 30 заседание на ОбС - Ямбол от 29.01.2026 г. в точка III. **КОНКРЕТНИ ДЕЙСТВИЯ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО СЛЕДВА ДА СЕ ИЗВЪРШАТ ПРЕЗ ПЕРИОДА НА ДЕЙСТВИЕ НА ПРОГРАМАТА**, раздел В/ Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване.

В постъпилото предложение има и искане в случай, че те ни прехвърлят тези имоти, община Ямбол да им предостави в собственост равностойни по площ обработваеми земеделски имоти. В тази връзка са и водените разговори и кореспонденция - писма с вх. рег. № 2801 - 09638 от 11.05.2026 г., № 2801 - 02668 от

05.02.2024 г. и № 2801-27627 от 20.12.2023г. При водените разговори, първо е обсъден варианта община Ямбол да закупи имотите на цена по-ниска от пазарната стойност и да продаде земеделските по пазарни цени. В Закона за общинската собственост (ЗОС) обаче е ограничен кръгът от лица, на които да бъде извършена продажба на общинска собственост без търг или конкурс. В този случай е възможно тези земеделски имоти да бъдат предоставен в собственост на дружеството при условията на чл.35, ал.5 от същия. При същите условия, в съответствие с чл.34, ал.1 и ал.3 от ЗОС „КОС - Ямбол“ ЕООД ще дари на община Ямбол горесцитираните имоти.

Имотите, за които има съгласие от дружеството да бъдат придобити при тези условия са следните:

ПИ с идентификатор 87374.19.40 по КК и КР на град Ямбол, с площ 54 940 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Червен баир“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.19.40, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДОО01204/27.05.2026 г. е 2729.42 евро.;

ПИ с идентификатор 87374.40.39 по КК и КР на град Ямбол, с площ 13 268 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Хановска кория“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.40.39, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДОО01203/02.06.2026 г. е 875.69 евро.;

Общата площ на имотите е 68 208 кв.м. В момента те са отдадени под наем за срок до 30.09.2030 г. и се обработват.

Съгласно чл.8 от Закона за общинската собственост придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, а разпореждането се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване управление и разпореждане с общинската собственост на ОбС., освен ако в закон е предвидено друго.

ПИ 87374.19.40 и ПИ 87374.40.39 са включени в Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост за бюджетната 2026 г., приета с решение по точка 9 на 30-то заседание на Общински съвет – Ямбол, проведено на 29.01.2026 г., в Раздел III Конкретни действия по управление и разпореждане с общинска собственост, които следва да се извършат през периода на действие на програмата, част „А“ Действия по управление на общинската собственост, подточка А.2 Описание на земеделски земи отдадени под наем или свободни за отдаване.

Програмата е стратегически документ, който се приема ежегодно, най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината. Преди да се приеме решение за дарение на същите, е необходимо да бъдат прехвърлени в Раздел III Конкретни действия по управление и разпореждане с общинска собственост, които следва да се извършат през периода на действие на програмата, част „Б“ Имоти, общинска собственост, предвидени за продажба, възмездно право на ползване или строеж, концесия или подходящи за инвестиция по реда на Закона за насърчаване на инвестициите или Закона за енергетиката, подточка Б.4/ Земеделски земи.

Предвид изложените обстоятелства предлагам Общински съвет Ямбол да приеме следното

РЕШЕНИЯ:

I. На основание чл. 21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост актуализира Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за бюджетната 2026 г., приета с решение по точка 9 на 30-то заседание на Общински съвет – Ямбол, проведено на 29.01.2026 г. **раздел III „Конкретни действия по управлението и разпореждането с общинска собственост, които следва да се извършат през периода на действие на програмата“**

Подраздел Б.4/ Земеделски земи

44	ПИ с идентификатор 87374.19.40	54940 кв. м.	1153/07.02.2005 г.	м. „Червен баир“
45	ПИ с идентификатор 87374.40.39	13268 кв. м.	95/29.12.2009 г.	м. „Хановска кория“

II. На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.34, ал.4 и чл. 35, ал. 5 от Закона за общинската собственост и чл. 48, ал. 1, т. 8 от Наредба за реда за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество на ОБС Ямбол дава съгласие община Ямбол да дари на „КОС - Ямбол“ ЕООД, с ЕИК 128527123, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горски пътник“ № 68, ет. 5, ап. 13, представлявано от Лъчезар Златев следните поземлени имоти:

ПИ с идентификатор 87374.19.40 по КК и КР на град Ямбол, с площ 54 940 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Червен баир“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.19.40, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001204/27.05.2026 г. е 2729.42 евро. и

ПИ с идентификатор 87374.40.39 по КК и КР на град Ямбол, с площ 13 268 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Хановска кория“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.40.39, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001203/02.06.2026 г. е 875.69 евро.

Упълномощава Кмета на Община Ямбол да извърши всички последващи нормативно определени действия.

Валентин Ревански
Кмет на Община Ямбол