**ИЗПЪЛНИТЕЛ: ФАХРИ АХМЕДОВ ЧАУШЕВ**
**гр.Мадан, ул. „Обединение” № 5, офис № 1**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА РУДОЗЕМ**
**Гр. Рудозем, бул. „България” № 15**

# А Н А Л И З

## НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТ:

**„ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ с пл.№ 146, със застроена и незастроена площ от 685 кв. м., находящ се в с. Елховец, общ. Рудозем, обл. Смолян, попадащ в УПИ II – за магазин с квартален клуб, в кв. 19 по застроителния и регулационен план на с. Елховец, общ. Рудозем“**

**СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА - РУДОЗЕМ**

**2026 година**

Настоящият анализ на правното състояние е изготвен за обект: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ с пл.№ 146, със застроена и незастроена площ от 685 кв. м., находящ се в с. Елховец, общ. Рудозем, обл. Смолян, попадащ в УПИ II – за магазин с квартален клуб, в кв. 19 по застроителния и регулационен план на с. Елховец, общ. Рудозем, собственост на общ. Рудозем.

Съгласно влязло в сила Решение № 370/29.05.2026 г. на Общински съвет - Рудозем е открита процедура за приватизация на гореописания обект, при спазване разпоредбите на Закон за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/

Анализът е извършен от адвокат Фахри Ахмедов Чаушев, правоспособен юрист, член на Адвокатската колегия - гр.Смолян.

Изходните данни на правния анализ са предоставените към август 2026 година от Възложителя, чрез съотв. документи и устна информация.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

**I. ПРАВЕН СТАТУТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА:**
**II. ВЕЩНОПРАВЕН РЕЖИМ**
**III. СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА**
**IV. ИМУЩЕСТВЕНИ ИСКОВЕ И ПРЕТЕНЦИИ**
**V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## I. ПРАВЕН СТАТУТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА:

На основание чл.2 ал.1, т.2, чл.3 и чл.56 от ЗОС /Закон за общинската собственост/, за обектът е съставен акт за частна общиска собственост /АЧОС/ № 1045/19.05.2026г. на Община Рудозем, вписан в Агенция по вписвания - Служба по вписвания /АВ-СВ/ гр. Мадан, дв.вх.№ 324/20.05.2026г., вх.рег.№325, Акт №22, том 2.

Предметът на настоящия анализ, представлява поземлен имот № 146, отреден за УПИ II – втори, в квартал 19 – деветнадесети, по действащия регулационен план на с. Елховец, община Рудозем.

Съгласно съставения Акт за частна общинска собственост № 1045 от 19.05.2026 г., имотът е с площ 685 кв.м., като същият включва, както застроена, така и незастроена част.

В имота е изградена двуетажна масивна сграда със застроена площ 130 кв.м.

Границите на имота са:

- на север – УПИ I-147;
- на изток – УПИ XIV-144;
- на юг – улица по регулация;
- на запад – УПИ XIII-148 и УПИ XIV-94.

За имота е съставен по-рано Акт за общинска собственост № 106 от 18.12.2007 г., като настоящият акт представлява актуализирано актуване на имота като частна общинска собственост.

Към настоящия момент съгласно удосотврение за данъчна оценка с изх.№71080058191/21.07.2026г. на общ.Рудозем общата данъчна оценка на имота и сградата възлиза на 10 592,9 евро, както следва за сградата 9387.00 евро за сградата и 1205,90 за земята.

Следва да се отбележи, че в акта не са посочени съсобственици или предоставени права за управление, както и учредени или възникнали ограничени вещни права върху имота.

Обектът е заведен в счетоводните книги на Община Рудозем като ДМА.

Представена е и издадената скица №258/09.10.2025г. от дирекция „Устройство на територията“ ОбА – Рудозем за отразяване и удостоверяване на конкретно застрояване/предназначение.

За сградата е издадено и удостоверение №УТ-2084-54-001/29.07.2026г. на гл.архитект на община Рудозем, че са налице условията за приложимост на §127 от Закон за устройство на територията, издадено на основание декларация за време на строеж на сградата и скица.

## II. ВЕЩНОПРАВЕН РЕЖИМ

По своите обективни характеристики, имота е от категорията на недвижимите вещи по смисъла на чл.110 от ЗС.

Освен носител на правото на собственост върху ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ с пл.№ 146, със застроена и незастроена площ от 685 кв. м., находящ се в с. Елховец, общ. Рудозем, обл. Смолян, попадащ в УПИ II – за магазин с квартален клуб, в кв. 19 по застроителния и регулационен план на с. Елховец, общ. Рудозем, е Община Рудозем.

Вещно - правния статут е документално уреден с Актовете за общинска собственост и скици за регулационно положение.

Имотът е с уредени регулационни отношения и приложена улична регулация, като достъп до имота се осъществява от улица с асфалт.

За имота няма открити процедури за изменение на ПУП, не е предвиден за изграждането на обект публична държавна или общинска собственост, видно от приложената скица изд. от Община Рудозем.

Имотът /земя и сграда/ не е включен в капитала на общинско търговско дружество.

Няма данни за имуществени застраховки.

Съгласно удостоверение №93-00-19/17.07.2026г. изд. от кмета на общ.Рудозем, за имота няма предявени имуществени искове и претенции, няма данни за предявени други имуществени и неимуществени искове и претенции, няма данни за заведени и /и ли неприключили съдебни дела и спорове, няма влезли в сила съдебни решения.

Съгласно удсотвоверение №88/20.08.2026г. от Служба по вписванията при РС – Мадан -недвижимият имот, предмет на правния анализ не е обременен с ограничени вещни права, ипотеки и /и ли други вещни тежести, и не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

## III. СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

За имота, предмет на настоящия правен анализ има подписан Договор за наем.

Договорът за наем е сключен след проведена процедура п ЗОС с ЕТ ЗАНИ - ТЕМЕНУЖКА МИНЧЕВА, ЕИК 201959849, считано от 16.01.2020г. до настоящия момент. Имотът е отдаван под наем и преди това на същото ЮЛ при спазване процедурата уредена в наредбата на ОбС Рудозем по чл.8, ал.2 от ЗОС.

За имота няма предоставени концесионни права.

Имотът не е предмет на договори за съвместна дейност и в него не работят лица на основни трудови договори с община Рудозем или нейни търговски дружества.

Община Рудозем, няма изискуеми вземания и задължения, установени по счетоводни документи или съдебни решения по отношение на обособената част, предмет на този правен анализ

## IV. ИМУЩЕСТВЕНИ ИСКОВЕ И ПРЕТЕНЦИИ

Към момента няма предявени по съдебен ред имуществени претенции, касаещи недвижимия имот, предмет на настоящия анализ, няма влезли в сила съдебни и арбитражни решения, не е предмет на производства за принудително изпълнение, както и не са на лице реституционни или други претенции.

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на предоставените писмени документи и друга получена информация, взети в тяхната съвкупност и поотделно се направи извода, че ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ с пл.№ 146, със застроена и незастроена площ от 685 кв. м., находящ се в с. Елховец, общ. Рудозем, обл. Смолян, попадащ в УПИ II – за магазин с квартален клуб, в кв. 19 по застроителния и регулационен план на с. Елховец, общ. Рудозем може да бъде предмет на разпоредителна сделка, съгласно ЗПСК и приложимата относима законодателна уредба.

**Приложение:**

1. Акт за частна общиска собственост /АЧОС/ № 1045/19.05.2026г. на Община Рудозем;
2. Акт за общинска собственост № 106 от 18.12.2007 г.;
3. Удосотврение за данъчна оценка с изх.№71080058191/21.07.2026г. на общ.Рудозем;
4. Скица №258/09.10.2025г. от дирекция „Устройство на територията“ ОбА – Рудозем;
5. Удостоверение №УТ-2084-54-001/29.07.2026г. на гл.архитект на община Рудозем;
6. Удсотвоверение №88/20.08.2026г. от Служба по вписванията при РС – Мадан