



ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

4122 гр. Садово, ул. "Иван Вазов" № 2, тел: 03118/26-01 и 03118/21-71,
факс 03118/25-00, ел. адрес: obsadowo@abv.bg

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГР. САДОВО

ОБЩИНА САДОВО	Договод:
Област Пловдивска	
Изм.№: 18-00-117	
Дата: 24.07.2026г.	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО

ОТНОСНО: Отдаване под наем на част от общинска частна собственост в село Болярци, община Садово, по реда на чл.30, ал.1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ЗЕСМФИ).

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Садово е постъпило Заявление с вх.№ 09-00-280 от 12.06.2026 г. от „ЮНАЙТЕД ФАЙБЪР БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 207233920 за подновяване на Договор за наем на имот -частна общинска собственост, сключен на 12.09.2016 година между „Булсатком“ с ЕИК 206575401 и община Садово, със срок на договора 10 години и месечен наем в размер на 40.40 евро, без ДДС. Предвид, че срока на досегашния им договор е изтича през 2026 г., с отправеното заявление дружеството изразяват желание за подновяване и сключване на Договор за наем, възмездно, за срок от 10 години, с искане за наемане на едно помещение, с площ 12.00 кв.м., изложение – юг, намиращо се на II-ри етаж от сградата на Младежки дом, построена в УПИ I- Младежки дом, в кв. 33, по кадастралната карта на село Болярци, община Садово, за инсталиране на технологично оборудване, с цел предоставяне на обществени електронно съобщителни услуги.

Въз основа на решение на едноличния собственик на капитала, считано от 10.07.2024г. в дружеството „Булсатком“ с ЕИК 206575401 е настъпила промяна, като последното се е вляло изцяло във „ВИВАКОМ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД с ЕИК 831642181. От 13.08.2024г. „ЮНАЙТЕД ФАЙБЪР БЪЛГАРИЯ“ ЕООД ЕИК 207233920, в качеството си на правоприменик на „ВИВАКОМ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД с ЕИК 831642181, е собственик на част от физическа инфраструктура и електронна съобщителна мрежа на територията на Република България, като Виваком и ЮФБ са пълноправни членове и към настоящия момент в Юнайтед груп.

Според нормативните разпоредби на ЗЕСМФИ, операторите на електронни съобщителни мрежи (ЕСМ) могат да разполагат необходимото телекомуникационно оборудване в съответствие с този закон. Съгласно чл. 30 от ЗЕСМФИ е предоставено правото на операторите да разполагат мрежите си и свързаната с изграждането им физическа инфраструктура в имоти, общинска собственост.

На основание чл. 30, ал.5 от ЗЕСМФИ, имотите общинска собственост (необходимите части от тях) се предоставят на операторите с Договор за наем, за срок до 10 години, без провеждането на търг или конкурс съгласно чл. 19 от ЗЕСМФИ.

Съгласно чл.14, ал.1 и ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС), свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на чл.14, ал. 2 от ЗОС, след решение на Общинския съвет, като се дава възможност отдаването под наем на имотите да се извърши от Кмета на общината, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред.

В конкретния случай е налице втората хипотеза от законовия текст - специален закон, а именно: чл.19 от ЗЕСМФИ предвижда на операторите на ЕСМ да се предоставят без търг или конкурс общински имоти или части от тях под наем. В случая важи общото правило на ЗОС, че общинските имоти се отдават под наем след решение на Общинския съвет, който определя и наемната цена.

Предвид направеното заявление на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 14, ал.1 от ЗОС и чл. 30, ал.1, във връзка с чл. 19 от ЗЕСМФИ, предлагам да вземете следното:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Садово дава своето съгласие Кметът на община Садово да подпише Договор за наем с „ЮНАЙТЕД ФАЙБЪР БЪЛГАРИЯ“ ЕООД ЕИК 207233920, като дружество предоставящо електронно съобщителни услуги, за отдаване под наем на част от недвижим имот- частна общинска собственост, представляваща помещение, с площ 12.00 кв.м., изложение – юг, намиращо се на II- ри етаж от сградата на Младежки дом, построена в УПИ I- Младежки дом, в кв. 33, по кадастралната карта на село Болярци, община Садово, по реда на ЗЕСМФИ, без провеждане на търг или конкурс, с цел изграждане на съоръжение за предоставяне на електронно съобщителни услуги по предвидения в ЗУТ ред - за инсталиране на технологично оборудване с цел предоставяне на обществени електронно съобщителни услуги , за което наемателят да заплаща наемна месечна цена в размер на 100.00 евро /сто евро/, без вкл. ДДС. Площта да се отдаде под наем за срок от 10 години.

2. Наемната цена на всеки две години да се индексира съгласно инфлационните процеси в страната.

3. Възлага на Кмета на община Садово изпълнението на това решение като издаде Заповед и сключи Договор за наем, с който да определи правата и задълженията на двете страни, както и осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно изпълнение на решението

ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО



Съгласувал:

Радина Петрова - Адвокат

Изготвил предложението:

Н. Попова- гл. спец. „ОС“



Служба по вписванията гр. Асеновград	
Вх. рег. №	25 20 17 г.
Акт №	том 1 дело № 20 17 г.
Партидна книга: том	стр.
Имотна партида	
Д.П.	кв. № 20 17 г.
Съдия по вписванията:	

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА, БУЛСТАТ 000471582

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печати)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ДИМИТЪР

(име, презиме, фамилия)

ЗДРАВКОВ

Вписване по ЗСДП

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме, фамилия)

АКТ №57

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 57

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2017 год. в гр. Садово, област Пловдив
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 от ЗОС във връзка с § 7, ал. 1, т. 6 от ЗМСМА
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен урегулиран поземлен имот I (първи)- младежки дом с площ 815 (осемстотин и петнадесет) кв.м. в кв. 33 (тридесет и трети) по поробния устройствен план на с. Болярци, одобрен със заповед № 185/1982 г. и заповед № АБ- 60/2008 г., ведно с двуетажна масивна сграда (младежки дом) със застроена площ 232 (двеста тридесет и два) кв.м., построена през 1978 година
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Пловдив, община Садово, село Болярци, кв. 33, УПИ I-младежки дом
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	от четири страни улици
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	за УПИ I- младежки дом- 4 227.40 лева (четири хиляди двеста двадесет и седем лева и четиридесет стотинки) за двуетажна масивна сграда (младежки дом)- 24 568.50 лева (двадесет и четири хиляди петстотин шестдесет и осем лева и петдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 263/15.09.1992 г., АЧОС № 20/22.06.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Чл. 12, ал. 5 от ЗОС - кмета на община Садово	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Васка - Гюстєрова главен спец. "Общинска собственост"	
Съгласувал: Светлана Атанасова - главен юрисконсулт	
Подпис _____	
II ЗАБЕЛЕЖКИ	
Данните в графа № "3" са съгласно скица № 3/09.01.2016 г. на община Садово, отдел "ТСУ, С и А"	



ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

гр. Садово, ул. „Иван Вазов“ № 2, тел.: 03118/2250; централа: 03118/2601; 2171
e-mail: sadovo@sadovo.bg

С К И Ц А

№ 379/20.07.26 год.
М 1:1000

УПИ I- младежки дом в кв. 33 по КРП на с. Болярци, община Садово, област Пловдив, одобрен със заповед № 185 от 1982г. и Заповед № АБ – 60 от 2008г. на Кмета на община Садово. Собственост по данни от регистъра към КРП:

1. Община Садово – за земята с документ за собственост:

- АЧОС № 57 от 09.02.2017г., вписан с вх. рег. № 395, акт № 5, том 2 от 2017г. на Агенция по вписвания-град Асеновград.

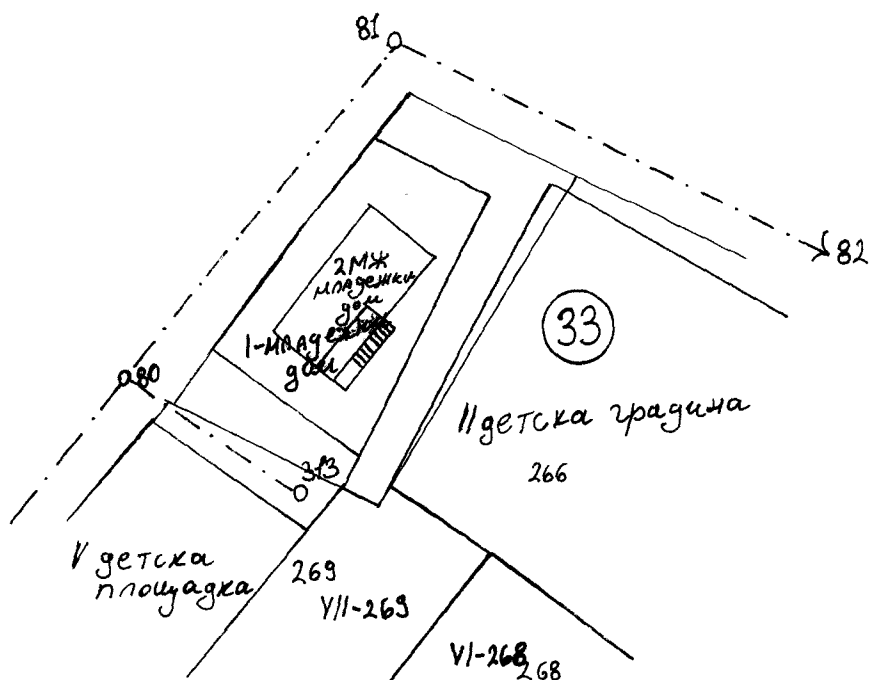
На УПИ I- младежки дом в кв. 3 с площ 815 кв.м., при граници: от четири страни улица.

Застроен с 2МЖ-младежки дом – 232 кв.м.

Скицата се издава служебно.

Изработил: /гл. експ. „АБ“ Кристиан Въжев /

Заверил /гл. арх. – община Садово – арх. Зл. Конов/





ДО

Г-н Димитър Здравков
Кмет на Община Садово

Юнайтед Файбър България ЕООД	
Регистров номер	195
Дата	7408.06.2026
г. Садово, обл. Враца	
РЕПУБЛИКАНЕН КАДЕСТЪР НА ГРАДОВЕ	
00-00-280	12.06.2026г.

Относно: подновяване на договори за наем с Община Садово

Уважаеми, г-н Димитър Здравков,

На основание чл. 14 от Закона за общинската собственост и във връзка с Договор за наем № 14 от 12.09.2016 г., сключен между Община Садово и „Булсатком“ ЕАД, с предмет отдаване под наем на част от частна общинска собственост, представляваща помещение с полезна площ 12.00 кв.м., изложение юг, намиращо се на II-ри етаж от сградата на Младежки дом, построена в УПИ I – Младежки дом в кв. 33 по ПУП на с. Болярци и като се има предвид, че въз основа на Решение на едноличния собственик на капитала, считано от 10.07.2024 в дружеството „Булсатком“ ЕООД, с ЕИК 206575401 е настъпила промяна, като последното се е вляло изцяло във „Виваком България“ ЕАД /Виваком/, ЕИК 831642181.

Считано от 13.08.2024г. „Юнайтед Файбър България“ ЕООД, в качеството си на правопреемник на „Виваком България“ ЕАД, е собственик на част от физическа инфраструктура и електронна съобщителна мрежа на територията на Република България. Както Виваком, така и ЮФБ, към настоящия момент, са част от Юнайтед груп.

Вземайки предвид описаното по-горе, моля да имате предвид чу „Юнайтед Файбър България“ ЕООД е правопреемник на съществуващите договорни отношения между „Булсатком“ ЕООД и Община Садово с предмет: отдаване под наем на част от частна общинска собственост, представляваща помещение с полезна площ 12.00 кв.м., изложение юг, намиращо се на II-ри етаж от сградата на Младежки дом, построена в УПИ I – Младежки дом в кв. 33 по ПУП на с. Болярци.

Помещението ще се използва за инсталиране на технологично оборудване с цел предоставяне на обществени електронно съобщителни услуги, поради което то има особено предназначение. Последното, именно, законодателят е отчел и възприел, като е заложил като законова разпоредба в Закона за електронните съобщителни мрежи и физическата инфраструктура /ЗЕСМФИ/ - чл. 30, ал. 5, във връзка с чл. 19 от ЗЕСМФИ, че помещения, използвани за технологични цели, могат да се отдават под наем без провеждане на търг или конкурс за срок от 10 /десет/ години.

Бихме искали да обърнем внимание на факта, че отделни общини определят наемни възнаграждения за имоти/достъп до общинска физическа инфраструктура на нива,



които съществено се отклоняват от пазарните, включително и при наличие на независими външни оценки. Това води до:

- липса на предвидимост и устойчивост в инвестиционната среда;
- риск от неравнопоставено третиране на пазарните участници;
- затруднения и забавяния при разгръщането на мрежи с много голям капацитет (ММГК);
- ограничаване на възможностите за ефективно развитие на цифрова инфраструктура, включително в по-слабо населени и икономически по-непривлекателни райони.

Освен това, Регламент (ЕС) 2024/1309 на Европейския парламент и на Съвета от 29 април 2024 година за мерки за намаляване на разходите за разгръщане на гигабитови електронни съобщителни мрежи, за изменение на Регламент (ЕС) 2015/2120 и за отмяна на Директива 2014/61/ЕС (Акта за гигабитова инфраструктура), който определя и условията за достъп до физическа инфраструктура и публични имоти, именно като Регламент (т.е. Общностен акт с директен ефект) е в сила и следва да се прилага от 12 ноември 2025 г. във всички държави членки на ЕС, вкл. Република България.

Съгласно Акта за гигабитовата инфраструктура, органите от публичния сектор, които притежават или контролират имоти и/или физическа инфраструктура, следва да осигуряват достъп при справедливи, разумни и недискриминационни условия, включително по отношение на цената, като се отчита пазарният характер на съответните отношения. При определянето на тези условия следва да се отчита необходимостта от насърчаване на инвестициите в електронни съобщителни мрежи с много голям капацитет и създаването на предвидима регулаторна и инвестиционна среда.

Допълнително, Регламентът допуска използването на съществуващи пазарни договори и условия като отправна точка при определяне дали дадени цени са справедливи и разумни, което още веднъж подчертава значението на пазарно ориентирания подход.

Наред с това, и по действащия Закон за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ЗЕСМФИ, обн., ДВ, бр. 21 от 09.03.2018 г., в сила от 09.03.2018 г.), транспониращ в националното ни право Директива 2014/61/ЕС от 15 май 2014 г. относно мерките за намаляване на разходите за разгръщане на високоскоростни електронни съобщителни мрежи, на основание § 1, т. 3 от ДР на ЗЕСМФИ общините изрично са обявени за мрежови оператори с всички произтичащи за тях от това задължения, вкл. за предоставяне на достъп до и/или съвместно ползване на физическата им инфраструктура за целите на разполагане и използване на електронни съобщителни мрежи. В този смисъл, Методиката за начина за разпределяне на разходите при определяне на цени за предоставяне на достъп до и съвместно ползване на физическа инфраструктура и право на преминаване по ЗЕСМФИ, приета с Наредба № 34 от 24 октомври 2018 г., издадена именно от министъра на транспорта и съобщенията, е приложима на общо основание, макар и с известни специфики (чл. 5, ал. 4 относно среднопретеглената цена на капитала, например) и за общините в качеството им на мрежови оператори.



Не на последно по важност място, с едно от последните изменения и допълнения в Закона за устройство на територията (обн. ДВ, бр. 35 от 2025 г.) беше създадена нова ал. 9 на чл. 3, която съществено разшири предметния обхват на Методиката, като беше предвидено, че с Методиката вече ще се определят и правилата за изчисляване на размера на обезщетенията за възникнали сервитути по чл. 31, ал. 2, т. 2 върху имоти - частна държавна или общинска собственост, както и за учредяването на други ограничени вещни права върху имоти - публична или частна държавна или общинска собственост, за изграждане на нова или разширяване на съществуваща физическа инфраструктура за разполагане на електронни съобщителни мрежи, за които се дължи обезщетение по закон.

С оглед на гореизложеното молим да преразгледате определения размер на месечната наемна цена за имота - публична общинска собственост, представляваща едно помещение, с полезна площ 16,80 кв.м., намиращо се на II-ри етаж от сградата на кметството, построена в УПИ VI - СНС, кино в кв. 42 по ПУП на с. Катуница, в размер на 200 евро без ДДС. Считаме, че така определеният наем не е съобразен с действителното икономическо предназначение на обекта, обема на използваната площ и приходите, генерирани от предоставяните чрез разположеното в него технологично оборудване услуги.

Отчитаме обществения характер на собствеността и необходимостта общинските имоти да се управляват законосъобразно и ефективно, но същевременно считаме, че определянето на наемната цена следва да бъде съобразено с принципите на разумност, пропорционалност и стопанска целесъобразност. В тази връзка сме убедени, че е налице основание за преразглеждане на наемните условия с оглед запазване на възможността за предоставяне на обществени електронно съобщителни услуги в района.

Разчитаме, че ще преразгледате позицията си и оставаме в очакване на успешно сътрудничество, в защита на обществения интерес.

С уважение,

Борислав Жиков
Управител
„Юнайтед Файбър България“ ЕООД

ОБЩИНА	ДО
ДЕЛ	
гр. Садово	Самска
РЕГИСТРАН	РЕКВ и ДАТА
10-00-164/01 07 2026	

КМЕТСТВО БОЛЯРЦИ - ОБЩИНА САДОВО

4114 с. Болярци, ул. "1-ва" №29, тел. 03323/2323
GSM: 0882948401, ел. адрес boliarci.km@abv.bg

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ГР. САДОВО

Кметство Болярци
Изх. № 79/23062026

СТАНОВИЩЕ

от Йордан Иванов – кмет на село Болярци

Относно: Подадено заявление с вх. № 09-00-280/12.06.2026г. от „Юнайтед Файбър България“ ЕООД – гр. София

Давам своето съгласие относно горесцитираното заявление от „Юнайтед Файбър България“ ЕООД , като правоприменик на „Виваком България“ ЕАД да бъде предоставен под наем общински имот представляващ: помещение с полезна площ от 12 кв.м намиращо се на II-ри етаж от сградата на Младежки дом в УПИ I- Младежки дом по плана на с. Болярци.

ЙОРДАН ИВАНОВ
Кмет на с. Болярци