

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
Входни № <u>ДЗ-222</u>
Дата: <u>28.08.2025г.</u>

Община Сопот
Общинска администрация
Входни № <u>С-4477</u>
Дата: <u>28.08.2025г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

*Разпределен за гледане
и одобряване от ПК БФ "Ч."
ПК "УТ" с воден ПК БФ,
поско за извършване
от 28.08.2025г.*

от Катя Адърска-Даскова – Председател на Временната комисия,
създадена с Решение №218 от 24.06.2025г. на Общински съвет – Сопот

ОТНОСНО: Приемане на Доклад на Временната комисия, създадена с Решение
№218, взето с Протокол №27 от 24.06.2025 г.

Фактически основания: Комисията проведе 4 открити заседания – съответно на 10.07.2025 г., 16.07.2025 г., 23.07.2025 г. и на 30.07.2025 г. Третото и четвъртото заседания са закрити в частта на изслушване на отзовалите се поканени представители на юридическите и физическите лица, имащи участие в дейностите по изпълнението на присъединяването на новия терен към Гробищния парк. В работата, в крайните изводи и предложения на Временната комисия, приоритетно значение има експертното заключение на вещото лице Румен Лемберов със специалност: „Промислено и гражданско строителство“; Квалификация: „Строителен инженер по технология на строителството“; Експертиза: „Съдебна, строително-техническа експертиза, оценка на недвижими имоти“, избран от списъка на вещите лица към Окръжен съд – Пловдив.

На Комисията бяха предоставени Договорите за покупко-продажба на поземлените имоти, с които е разширен Гробищен парк, гр. Сопот. Представен е и Договор №Д-23 от 13.02.2025 г. за Строително-монтажни работи (СМР) на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, сключен чрез директно възлагане на основание чл. 20, ал. 4, т. 1 от ЗОП и съпътстващите договора документи – оферта, количествено стойностна сметка, приемо-предавателен протокол, фактура.

В изпълнение на поставените задачи, членовете на Временната комисия извършиха оглед на място на терена на Гробищен парк, гр. Сопот, с цел придобиване на представа от извършените дейности по Договор №Д-23 от 13.02.2025 г.

Втори оглед на място се извърши в присъствието на вещото лице Румен Лемберов.

След запознаване с предоставената от Кмета на Община – Сопот документация, строително-техническата експертиза на вещото лице Румен Лемберов, както и информацията от лицата, отзовали се на поканата за изслушване, Временната комисия изготви Доклад (*Приложение №1*), във връзка с поставените задачи при създаването ѝ, засягащи направата на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот и предлага да бъде приет от Общински съвет – Сопот, като

последствие бъде изпратен на компетентните органи, които да се произнесат за наличието или липсата на нарушения.

Финансова част: За изпълнение на Решението по Докладната записка ще бъдат изразходвани средства за заплащане на извършената услуга от вещото лице Румен Лемберов от общинския бюджет, в рамките на бюджета на Общински съвет – Сопот, който е изготвил Заключението в срока, определен от Комисията и отразява информацията от предоставените му документи за Гробищен парк, гр.Сопот и направеното посещение на място.

Правно основание: чл. 21, ал.2, в изпълнение на правомощията по чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Общински съвет – Сопот да вземе следното:

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ:

1. Приема Доклад на Временната комисия, създадена с Решение №218, взето с Протокол №27 от 24.06.2025 г., съгласно *Приложение №1*.

2. Възлага на Председателя на Временната комисия да предприеме необходимите действия, като в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото Решение, Докладът и представените във Временната комисия документи и информация, бъдат предоставени на компетентните органи за извършване на проверка за наличието или липсата на нарушения, в рамките на тяхната компетентност, както следва:

- 2.1. Окръжна прокуратура – Пловдив;
- 2.2. Сметна палата;
- 2.3. Агенция за държавна финансова инспекция;
- 2.4. Националната агенция по приходите.

3. Възлага на Кмета на Община Сопот да заплати извършената услуга от вещото лице Румен Лемберов, въз основа на представената фактура с №0000000078 от 28.07.2025 г. на стойност 980 лв. за извършена работа – Заключение за изготвяне на Строително-техническа експертиза за обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот, оформена съгл. чл. 6, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Заключението е изготвено в срок, отразява информацията от предоставените документи и направеното посещение на място. Средствата са налични в общинския бюджет, в рамките на бюджета на Общински съвет.

4. Закрива Временната комисия, създадена с Решение №218, взето с поименно гласуване, с Протокол №27 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.06.2025 г.

Приложение: *Приложение №1 – Доклад за дейността на Временната комисия, създадена с Решение №218, взето с поименно гласуване, взето с Протокол №27 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.06.2025 г.*

Други приложения:

1. Фактура с №00000000078 от 28.07.2025 г.;
2. Справка-декларация от Румен Лемберов;
3. Декларация от самоосигуряващо се лице;
4. Списък на специалистите, утвърдени за вещи лица от комисията по чл. 401, ал. 1 от ЗСВ при Окръжен съд – Пловдив, за 2025 г.
5. Сертификат за оценителска правоспособност.

~~ВНОСИТЕЛ:~~

КАТЯ АДЪРСКА-ДАСКОВА 

Председател на Временната комисия

(създадена с Решение №218, от 24.06.2025г на Общински съвет – Сопот)

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ
МАНДАТ 2023 – 2027 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
ВХОДЯЩ № <u>ОС-166-2025 #11</u>
дата: <u>04.08.2025 г.</u>

ДОКЛАД

На Временната комисия,

създадена с Решение №218, взето с Протокол №27 от 24.06.2025 г.

Комисия в състав:

- 1. Катя Николова Адърска-Даскова – общински съветник, председател**
- 2. Антонина Цочева – председател на Общински съвет – община Сопот, член**
- 3. Любомир Джапаров – общински съветник, член**
- 4. Фратьо Куртев – общински съветник, член**
- 5. Цветан Спасов – общински съветник, член,**

Създадена по смисъла на чл. 52 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Сопот, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация с Решение №218, взето с Протокол №27 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.06.2025 г., следствие на Докладна записка № 193/18.06.2025г, с цел проучване на всички относими документи, факти и обстоятелства, във връзка с предприетите действия по присъединяването на нов терен към Гробищен парк гр. Сопот (Комисията).

В изпълнение на поставените задачи в Решението, ВК проведе 4 заседания - на 10.07.2025г, 16.07.2025г, 23.07.2025г и на 30.07.2025г.

Комисията се запозна с предоставените от Кмета на община Сопот изискани документи:

- Договори за покупко-продажба на поземлени имоти с №Д-90, №Д-91, №Д-92 от 26.11.2020г и №Д-95 от 27.11.2020г
- Договор №Д-23 от 13.02.2025г за Строително – монтажни работи (СМР) на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, сключен чрез директно възлагане на основание чл.20, ал.4, т.1 от ЗОП.
- Оферта с вх.№ , с приложена Количествено-стойностна сметка (КСС)
- Приемно-предавателен протокол, съставен на 10.03.2025г., за извършените СМР
- Фактура №71 / 10.03.2025г. на стойност 96 941, 96 лв. издадена от „Еко Консулт Проект“ ЕООД
- Заявка за поемане на задължения – от 13.02.2025г, с код 01А – 16, деня на подписване на договора.
- Искане за извършване на разходи – от 11.03.2025г, с код 01А – 16.

Документите са в отговор и в съответствие с писмото на Временната комисия до Станислав Стоенчев – кмет на община Сопот

I. Анализ на документите

I.1. Договорите за покупко-продажба на поземлени имоти с №Д-90, №Д-91, №Д-92 от 26.11.2020г и №Д-95 от 27.11.2020г, са в изпълнение на Решение №40, раздел I, точка 1, взето с поименно гласуване – Протокол №10 от заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 20.04.2020г. От съдържанието на договорите е установено, че **общия размер на присъединения поземлен имот е 11, 415 дка, на обща стойност 79 905 лв., единична цена на 1 кв. м. – 7.00 лв..**

I.2. Договор №Д-23 от 13.02.2025г за Строително – монтажни работи (СМР) на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, сключен чрез директно възлагане на основание чл.20, ал.4, т.1 от ЗОП

- Договорът е сключен след процедура на пряко договаряне между кмета на община Сопот Станислав Стоенчев и управителя на „Еко Консулт Проект“ ЕООД Тодор Колев, на 13.02.2025г, на основание чл.20, ал.4, т.1 от ЗОП. Срокът за изпълнение на СМР, предмет на Договора е 28 работни дни, считано от датата на получаване на Възлагателно писмо (съгл. чл.2, ал.1 от Договора) (не е предоставено на комисията).
- Общата цена е 95 941, 96 лв. с ДДС. Плащането трябва да се извърши в срок от 5 календарни дни (съгл. чл.4, ал.1 от Договора) след подписване на протокол (Акт обр. 19).
- Кметът има право по всяко време да упражнява чрез свои представители инвеститорски контрол върху изпълняваните СМР, предмет на договора (чл.12, ал.2 от Договора)
- При отчитане на действително извършените и подлежащи на плащане СМР, кметът има право да не приеме обекта или отделни работи по него, при условие, че са изпълнени неточно или в непълен обем (съгл. чл.14, ал.1 и ал.2)
- При забава фирмата изпълнител дължи неустойка в размер на 0.5% от общата цена по договора за всеки просрочен ден, но не повече от 20% от общата цена (чл.20, ал.1 от Договора). При забава на плащанията от страна на община Сопот дължимата неустойка е в размер на законната лихва за всеки просрочен ден, но не повече от 10% от общата цена (чл.20, ал.2 от Договора).
- При констатирано некачествено изпълнение на част от СМР, фирмата дължи неустойка в размер на 10% от стойността на некачественото извършени СМР, освен, че е извършил и предал завършени качествено СМР (чл. 21 от Договора)
- Привличането на под-изпълнители за извършването на отделни СМР трябва да става със съгласието на възложителя (съгл. чл.8 от Договора).

I.3. Офертата е с вх.№С- 465 от 24.01.2025г, с приложена Количествено-стойностна сметка (КСС), неразделна част от Договор №Д-23 от 13.02.2025г за Строително – монтажни работи (СМР) на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ (арг. в чл.1, ал.2 от договор №Д-23 от 13.02.2025г), предложена и подписана от Тодор Колев – управител на фирма „Еко Консулт Проект“ ЕООД

I.4. Приемо-предавателен протокол за извършените СМР Акт обр. 19 е съставен и подписан на 10.03.2025г от кмета на Общината Станислав Стоенчев и гл. специалист Димитър Дишлиев от страна на Общината, и управителя на фирмата – изпълнител Тодор Колев.

I.5. Фактура №71 / 10.03.2025г. на стойност 95 941, 96 лв. с ДДС.

I.6. Заявка за поемане на задължения – от 13.02.2025г, с код 01А – 16, деня на подписване на договора.

При проверка на съответствието служебните лица в община Сопот са направили следната констатация: компетентно е лицето, което поема задълженията, заявката е окомплектована с всички необходими документи, съответства на задължението на бюджетните параграфи, има бюджетен кредит, правилно са изчислени стойностите, спазени са изискванията на нормативните актове и тръжните процедури. Следствие на предварителния контрол са изградени становищата на главния счетоводител и на финансовия контролор, **че може да се поеме задължението.** Разходът е валидиран от зам. кмета с положително становище и положен подпис. Заявител е секретарят на община Сопот. Одобрил разхода – кметът на община Сопот

I.7. Искане за извършване на разходи – от 11.03.2025г, с код 01А – 16.

Разходът съответства на поетото задължение. Има средства по съответния бюджетен параграф. Лицето разпоредило разхода е компетентно. Първичните документи отговарят на изискванията, вкл. за аритметичната вярност. Следствие на проверката за съответствие и предварителния контрол като цяло, финансовият контролор се произнася на 11.03.2025г, **че може да се поеме задължението.** Разходът не е валидиран от зам. кмета и не е одобрен от кмета на община Сопот.

II. Резултати от наблюдение на реално извършените СМР – присъединяването на нов терен към Гробищен парк гр. Сопот.

При направен оглед се установи, че е преместена старата ограда по границата на новия общинския имот и закрепена към земната повърхност с метални опори, по една на 2, 50 м. една от друга, без да са изградени нови бетонно- ивични основи. Липсват част от паната на старата южна ограда на Гробищния парк.

В новата част са извършени погребения през 2024г.

Приложена е панорамна снимка на обект Гробищен парк – гр. Сопот.



(Фиг.1)

III. Резултати от проведените изслушвания на участници в изпълнението на СМР по присъединяване на новите терени и изграждане на ограда на Гробищен парк – гр. Сопот.

В две от заседанията на Временната комисия, от надлежно поканените шест физически лица, представители на общинска администрация и на фирмата – изпълнител, се отзоваха двама, изслушани на закрито заседание. Получената информация е сравнително изчерпателна и е отразена в изводите, направени в останалите части от Доклада.

IV. Възлагане строително – техническа експертиза, която да отговори на следните въпроси:

1. При извършване на СМР, спазена ли е нормативната уредба, съгласно ЗУТ?
2. Да се извърши проверка на количествата СМР, заложиени в приложената към Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, Оферта за извършване на СМР с вх. № 465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г. на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.
3. Да се изготви КСС за изпълнените видове СМР към март 2025 г., като се използва Справочник за цените в строителството, бр.1/2025 г., на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“.

IV.1. Оградата е разположена по регулационната граница между имотите, но съгласно чл.151(1), т.11 от ЗУТ оградата трябва да е изцяло в общинския имот. Това не е категорично установено, тъй като в „приложените документи липсва протокол за определяне на строителна линия и ниво на строеж, което не позволява да се даде обосновано заключение, за точното местоположение на изпълнената ограда и дали същата се намира в поземлените имоти собственост на Община Сопот.“ (Заключение от вещо лице, приложение №1)

IV.2 Изготвено КСС за изпълнените видове и количества към 2024 г. и 2025 г., като се използва Справочник за цените в строителството, бр.1/2024 г. и бр.1/2025 г., на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“

№	Код на СЕК	Вид СМР	Ед. мярка	К-во	Ед. цена /лв./	С-ст /лв./
1	КСС	Разбиване на ивични бетонни ф-ти	м3	78,50	56,89	4465,87
2	КСС	Товарене на бетонови отпадъци на транспорт и превоз до 10 км.	м3	78,50	18,37	1442,05
3	01.00 3-1	Отстраняване на хумус машинно с деб. до 20см	100 м2	11415	12,68	1 447,42
4	КСС	Демонтаж на съществуваща ограда	м2	449,47	5,25	2155,65
5		Изработка на пана за метална ограда	м2	0,00	0,00	0,00

6	КСС	Преместване и монтаж на ограда	м2	449,47	23,50	10 562,55
7	КСС	Укрепване на метална ограда	м2	449,47	4,98	2 238,36
8	13.08 5	Бронзиране на стоманени повърхности със сребърен феролит	м2	345,05	9,29	3 205,51
		Общо:				25 517,41
		10 % печалба на фирмата поз. 3+8.= 4 652,93				465,29
		Общо:				25 982,70
		20 % ДДС				5 196,54
		Всичко:				31 179,24

Разлика 95 941,96 – 31 179,24 = **64 762,72 лв. с ДДС**

Забележка:

1. В позиции 1 и 2 са използвани количества и единични цени от Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх.№465 от 24.01.2025 с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
2. В позиции 3 е използвана площта на недвижимите имоти, която Община Сопот е придобила съгласно договори за покупко – продажба, а единичната цена за извършената дейност е взета от Справочник на цените в строителството, бр.1/2025 г. В Справочник на цените в строителството, бр.2/2024г цената за 100 кв.м. е 10,73 лв. (1224,83 лв)
3. В позиции 4, 6 и 7 са използвани измерените на място количества и единични цени от Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх.№465 от 24.01.2025 с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
4. В позиция 5 е посочено количество 0,00 кв.м., защото на място не се установи, налични ли са новоизработени пана, както и тяхната бройка.
5. В позиция 8 е използвано преизчисленото количество, а единичната цена е взета от Справочник за цените в строителството, бр.1/2025 г.

IV.3. От таблица 2 в Заключението на експерта е видно, че единичната цена за извършената дейност „Отстраняване на хумус машинно с дебелина до 20см“ е взета от Справочник на цените в строителството, бр.1/2025 г. В Справочник на цените в строителството, бр.2/2024г цената за 100 кв.м. е 10,73 лв. (1224,83 лв за целия терен)

V.Изводи от направените анализи, огледи, изслушвания и експертни заключения

V.1. Плащането трябва да се извърши в срок от 5 календарни дни (съгл. чл.4, ал.1 от Договора) след подписване на протокол (Акт обр. 19). При забава на плащанията от страна на община Сопот дължимата неустойка е в размер на законната лихва за всеки просрочен ден, но не повече от 10% от общата цена (чл.20, ал.2 от Договора).

V.2. Заявка за поемане на задължения – от 13.02.2025г, с код 01А – 16. Следствие на предварителния контрол са изградени становищата на главния счетоводител и на финансовия контролор, че може да се поеме задължението. Разходът е валидиран

от зам. кмета с положително становище и положен подпис. **Искане за извършване на разходи – от 11.03.2025г., с код 01А – 16.** Разходът съответства на поетото задължение – финансов контролор. Има средства по съответния бюджетен параграф – гл. счетоводител. Не са спазени сроковете в подписания договор, което повишава задължението на възложителя (община Сопот) към фирмата-изпълнител, отчетено към датата на запознаване с документите, с още 9 594 лв неустойка. Така формираните задължения нарастват на **105 535,96лв (9 594 лв + 95 941,96 лв = 105 535,96лв.)**, като в сумата са включени финансовите средства по фактурата и средствата по чл. 20, ал. 2 от договора за неустойка по срока на плащане.

V.3. В приложените документи липсват Протокол за трасиране, Конструктивно становище за оградата и тъй като става дума за обществен имот е редно да има Разрешение за строителство. Няма наличен документ, който по категоричен начин да доказва, че оградата е изградена на терен – общинска собственост.

V.4. Цените за извършените дейности по изпълнение на проекта както в КСС, така и във фактурата не става ясно към кой момент са определени – към 2024г., когато реално са извършени СМР или към 2025г., когато е подписан договора и е представена фактура от изпълнителя на възложителя.

V.5. При проведеното изслушване няма съответствие в представената информация, като най-големи противоречия има:

- по отношение задължението на възложителя по всяко време да упражнява чрез свои представители инвеститорски контрол върху изпълняваните дейности, предмет на договора (чл.12, ал.2 от Договора)
- по отношение на изпълнението на дейностите – кой, кога и как е извършвал дейностите, има ли участие и информиран ли е Възложителя за участие на подизпълнител (чл. 8 от Договора).

V.6. По информация на Кмета на община Сопот, на изслушаните лица и след посещението на обекта, се оформи впечатление, че СМР са извършени в периода февруари-март. 2024 г. Кметът заяви, че е провел телефонни разговори с няколко фирми в началото на 2024г., които е поканил да представят оферти за конкретния обект, но се е отзовала само една, с която една година по-късно е сключен Договор №Д-23 от 13.02.2025г с фирма „ЕКО КОНСУЛТ ПРОЕКТ“ ЕООД. В изброените документи е предвидено да бъдат извършени СМР, които при сключването на Договора вече са факт. Това от своя страна буди съмнение във Временната комисия за изготвяне на документи с невярно съдържание, в хипотезата на чл. 308 от Наказателния кодекс (НК). Хронологията на съответните дейности, противоречи на разпоредбите на ЗОП. Не бяха представени документи – Решения на Кмета, чрез които да се установи спазен ли е чл. 22, ал. 1, т. 1, 3, 4, 5 и 6 от ЗОП. Единствената информация, която получихме от Кмета, че няма документи, доказващи диалог с други фирми. При провеждането на процедурата по избор на фирма-Изпълнител не се установява прилагане на основните принципи – ефективност, икономичност, прозрачност.

V.7. Не става ясно от документите дали има подизпълнители на обекта. По информация на Кмета, няма подизпълнител и ако има, това означава, че не е спазен чл. 8 от Договора, сключен с фирмата-изпълнител на СМР. В процеса на изслушване,

гражданин на Сопот, собственик на фирма, събщи за прякото си участие на същия обект, както и участие на още две лица от гр. Сопот.

V.8. От Заключението, възложено и предоставено от експертно лице се формира окончателно впечатление, че реалната цена на извършените СМР е в размер на 31 179,24лв., а фактурата е на стойност 95 941,96, което е с **64 762,72 лв.** повече.

В резултат на този факт Временната комисия прави предположение, че има съзнателно сключен неизгоден договор, от който произлиза значителна вреда за Общината, което е разгледано в Наказателния кодекс (НК) – чл. 220, ал. 1.

V.9. Временната комисия предлага с доклада да бъде запозната Окръжна Прокуратура - Пловдив, поради съмнения за незаконно, нецелесъобразно и непрозрачно изразходване на публични средства при извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“. Докладът да бъде изпратен и до НАП, АДФИ и Сметна палата за отношение по компетентност.

Неразделна част от Доклада, създадена по смисъла на чл. 52 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Сопот, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация с Решение №218, взето с Протокол №27 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.06.2025 г., следствие на Докладна записка № 193/18.06.2025г., е Заключението на експерт Румен Лемберов – вещо лице.

Комисия, създадена с Решение №218/24.06.2025 г. в състав:

Катя Николова Адърска-Даскова – общински съветник, председател ()

Антонина Цочева – председател на Общински съвет – община Сопот, член ✓

Любомир Джапаров – общински съветник, член.....

Фратьо Куртев – общински съветник, член ✓

Цветан Спасов – общински съветник, член

РУМЕН НИКОЛОВ ЛЕМБЕРОВ – вещо лице

гр. Пловдив, ул. "Люлебургаз" № 17

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ОС-166-2025#9

дата: 28.07.2025 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВРЕМЕННА КОМИСИЯ

създадена с Решение № 218,

взето с протокол № 29 от 24.06.2025 г.

КАТЯ НИКОЛОВА АДЪРСКА - ДАСКОВА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОТ

инж. Румен Николов Лемберов

**вещо лице за изготвяне на строително - техническа експертиза за обект
„Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр.
Сопот, община Сопот“**

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Възложено ми е да изготвя строително – техническа експертиза, която да отговори на следните въпроси:

1. При извършване на СМР, спазени ли е нормативната уредба, съгласно ЗУТ?
2. Да се извърши проверка на количествата СМР, заложи в приложената към Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, Оферта за извършване на СМР с вх.№ 465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г. на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.
3. Да се изготви КСС за изпълнените видове СМР към март 2025 г., като се използва Справочник за цените в строителството, бр.1/2025 г., на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“.

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ЕКСПЕРТИЗА

СОБСТВЕНИЦИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Община Сопот

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

инж. Румен Лемберов – вещо лице и независим оценител, гр. Пловдив, ул. „Люлебургаз“ № 17, Сертификат за оценителска правоспособност № 100 100 432 от 14.12.2009 г.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КАТЯ НИКОЛОВА АДЪРСКА-ДАСКОВА - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВРЕМЕННА КОМИСИЯ, създадена с Решение № 218, взето с протокол № 29 от 24.06.2025 г.

ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

1. При извършване на СМР, спазени ли е нормативната уредба, съгласно ЗУТ?
2. Да се извърши проверка на количествата СМР, заложили в приложената към Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, Оферта за извършване на СМР с вх.№ 465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г. на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.
3. Да се изготви КСС за изпълнените видове СМР към март 2025 г., като се използва Справочник за цените в строителството, бр.1/2025 г., на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“.

ОБЕКТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

„Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“.

ДАТА НА ОГЛЕДА:

22.07.2025 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

28.07.2025 г.

ВИД И ИСТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

Използвана е информация предоставена от Възложителя, както следва:

1. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-90 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3777 от 30.11.2020 г., Акт № 140, том 13.
2. Скица на поземлен имот № 16-4972-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.11, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2720 кв.м.
3. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-91 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3778 от 30.11.2020 г., Акт № 141, том 13.
4. Скица на поземлен имот № 16-4978-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.2, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2800 кв.м.
5. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-92 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3779 от 30.11.2020 г., Акт № 142, том 13.
6. Скица на поземлен имот № 16-4986-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.5, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2895 кв.м.
7. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-95 от 27.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3776 от 30.11.2020 г., Акт № 139, том 13.
8. Скица на поземлен имот № 16-4983-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.3, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 3000 кв.м.
9. Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“
10. Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх.№465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС.
11. Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
12. Фактура № 71/10.03.2025 г., издадена от „ЕКО КОНСУЛТ ПРОЕКТ“ ЕООД на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.
13. Скица – извлечение от кадастралната карта на гр. Сопот – Гробищен парк.

ОГЛЕД НА МЯСТО:

Оглед на място се извърши съвместно с представител на Общински съвет – Сопот, г-жа Катя Адърска – Даскова и г-н Цветан Спасов.

2. ЗАКЛЮЧИТЕЛНА ЧАСТ

При извършване на СМР спазени ли е нормативната уредба, съгласно ЗУТ?

СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА,

§ 5. По смисъла на този закон:

38. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 54 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

Тази разпоредба категорично определя оградата като строеж, за която се изискват строителни книжа.

За изграждане на огради има три случая, както следва:

1. Не е необходимо разрешение за строеж от общината или съгласие от съседите. Това е така, ако искате да изградите ажурна ограда, през която се вижда. Оградата може да е от телена мрежа, от стоманени профили, дървена или от друг материал. Разрешено е такава ограда да има плътна част с височина не повече от 60 см. Оградата се разполага по регулационната граница между имотите, но съгласно чл.151(1), т.11 от ЗУТ оградата трябва да е изцяло във Вашия имот.

2. Необходимо е разрешение за строеж от общината, но не е необходимо съгласие от съседите. Разрешение от общината е необходимо, ако искате да изградите плътна ограда без отвори, например тухлена, бетонна, с листов ламарина или други материали. Законът позволява да изградите такава ограда изцяло във Вашия имот и така да избегнете необходимост от съгласието на съседите. Недостатъкът на този вариант е, че оградата ще заеме част от имота Ви, която иначе бихте могли да използвате.

3. Необходимо е разрешение за строеж от общината и съгласие от съседите. Разрешение от общината е необходимо, ако искате да изградите плътна ограда без отвори или ажурна ограда, които са по-равно във Вашия и в съседния имот. Ако искате оградата да е разположена по равно във Вашия имот и имота на съседите, така, че да не губите само вие площ за изграждане на оградата, тогава е необходимо писмено съгласие от съседите.

След направения оглед на място се установи, че е изпълнена прозирна /ажурна/ ограда, която отговаря на условията на:

Чл. 151. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишен текст на чл. 151, изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Не се изисква разрешение за строеж за:

11. леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот;

В приложените документи, липсва протокол за определяне на строителна линия и ниво на строеж, което не позволява да се даде обосновано заключение, за точното местоположение на изпълнената ограда и дали същата се намира в поземлените имоти собственост на Община Сопот.

Да се извърши проверка на количествата СМР, заложи в приложената към Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“, Оферта за извършване на СМР с вх.№ 465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г. на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.

В приложената Количествено стойностна сметка, към Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г., са посочени количества, както следва:

Земни работи

Позиция 1

1. Разбиване на ивични бетонни фундаменти—78,50 м3.

На място ивичните бетонни фундаменти не съществуват, поради което количеството не може да бъде проверено.

Позиция 2

2. Товарене на бетонови отпадъци на транспорт и превоз до 10 км.—78,50 м3.

На място бетоновите отпадъци не съществуват, поради което количеството не може да бъде проверено.

Същото може да бъде проверено с товарителниците и платежните документи от сметището за строителни отпадъци, където са депонирани.

Позиция 3

3. Подравняване на земни маси—13 000,00 м2

С договори за покупко – продажба Община Сопот е придобила недвижими имоти, както следва:

№	Наименование	Площ /кв.м./
1	ПИ с идентификатор 68080.104.11, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“	2 720
2	ПИ с идентификатор 68080.104.2, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“	2 800
3	ПИ с идентификатор 68080.104.5, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“	2 895
4	ПИ с идентификатор 68080.104.3, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“	3 000
	Всичко:	11 415

Посоченото количество надвишава площта на закупените недвижими имоти от Община Сопот.

$$13\,000\text{ кв.м.} - 11\,415,00\text{ кв.м.} = 1\,585,00\text{ кв.м.}$$

Ограда**Позиция 1**

1. Демонтаж на съществуваща ограда - 410,50 м².

Демонтирането на съществуваща ограда не може да бъде проверено, защото същата е преместена и включена в изграждането на новата ограда.

Позиция 2

2. Изработка на пана за метална ограда – 14,00 бр.

Позицията е некоректно изписана. Не са посочени размерите на изработените метални пана, както и материале от които са изпълнени. Това е необходимо за да се докаже цената от 389,56 лв./бр. без ДДС.

При огледа, всички метални пана бяха бронзирани със сребърен феролит, което не позволи визуално да се установи, кои са новоизработените пана, както и тяхната бройка.

Това е причината в КСС, позиция 2 да бъде с количество 0,00 бр.

Позиция 3

3. Преместване и монтаж на ограда – 480,60 м².

При извършване на огледа се направиха необходимите измервания.

Установи се, че паната не са с точни размери, като има несъществени отклонения. След измерванията на няколко пана се приеха осреднени размери.

Приема се, че едно пано е с размери 2,48 м./1,76 м..

Бяха изброени от източна страна 52 бр. метални пана и от северна страна 51 бр. метални пана, или общо 103 бр. метални пана.

$103 \text{ бр.} \times 2,48 \text{ м.} \times 1,76 \text{ м.} = 449,57 \text{ м}^2$

Разлика:

$480,60 \text{ м}^2 - 449,47 \text{ м}^2 = 31,13 \text{ м}^2$

Позиция 4

Укрепване на метална ограда – 480,60 м².

Следва да се уточни дали това е допълнителна позиция или укрепването е включено в монтажа на оградните пана. Това ще даде възможност да се защити цената от 4,98 лв./м².

Разлика:

$480,60 \text{ м}^2 - 449,47 \text{ м}^2 = 31,13 \text{ м}^2$

Позиция 5

Боядисване на ограда – 480,60 м².

Боядисване с алкидна /блажна/ боя се изчислява на м², метална повърхност.

В случая е използвана общата квадратура на ажурната ограда от 480,60 м², което не е правилно

Изчисляване на металната повърхност, която следва да бъде боядисана:

1. Стоманена тръба /колонки от двата края на паното/ Ø24 (2 бр × 1.80 м):

Радиус = 0.012 м

Формула: $\pi \times d \times L \times \text{брой} = \pi \times 0.024 \times 1.80 \times 2$

Площ = 0.27 м²

2. Арматурно желязо /прегради в паното/ Ø10 (19 бр × 1.76 м):

Радиус = 0.005 м

Формула: $\pi \times d \times L \times \text{брой} = \pi \times 0.010 \times 1.76 \times 19$

Площ = 1.05 м²

3. Шина 60×5 мм /горен и долен край на паното/ (4 бр × 2.48 м):Периметър: $2 \times (0.06 + 0.005) = 0.13$ м

Формула: периметър × дължина × брой

$$0.13 \times 2.48 \times 4 = 1.29 \text{ м}^2$$

4. Шина 60×5 мм /по диагонал на паното/ (2 бр × 2.85 м):

Периметър: 0.13 м

$$0.13 \times 2.85 \times 2 = 0.74 \text{ м}^2$$

Обобщена таблица:

№	Вид елемент	Брой	Размери (м)	Площ (м²)
1	Ф24, L=1.80	2	Ø 0.024 × 1.80	0.27
2	Ф10, L=1.76	19	Ø 0.010 × 1.76	1.05
3	Шина 60×5, L=2.48	4	0.06 × 0.005 × 2.48	1.29
4	Шина 60×5, L=2.85	2	0.06 × 0.005 × 2.85	0.74
	Общо			3,35

$$103 \text{ бр. пана} \times 3,35 \text{ м}^2 = 345,05 \text{ м}^2$$

Разлика в площта:

$$480,60 \text{ м}^2 - 345,05 = 135,55 \text{ м}^2$$

КСС - преизчислена с измерените на място и количества

I	Земни работи				
1	Разбиване на ивични бетонни фундаменти	м3	78,50	56,89	4465,87
2	Товарене на бетонови отпадъци на транспорт и превоз до 10 км.	м3	78,50	18,37	1442,05
3	Подравняване на земни маси	м2	11415,00	3,47	39610,05
II	Ограда				
1	Демонтаж на съществуваща ограда	м2	449,47	5,25	2259,72
2	Изработка на пана за метална ограда	бр.	0,00	0,00	0,00
3	Преместване и монтаж на ограда	м2	449,47	23,50	10562,55
4	Укрепване на метална ограда	м2	449,47	4,98	2238,36
5	Боядисване на ограда	м2	345,05	15,89	5482,84
	Общо:				66161,44
	20% ДДС				13232,28
	Всичко:				79393,72

$$\text{Разлика } 95\,941,96 - 79\,393,72 = 16\,548,24 \text{ лв. с ДДС}$$

Да се изготви КСС за изпълнените видове и количества към 2024 г. и 2025 г., като се използва Справочник в цените в строителството, бр.1/2024 г. и бр.1/2025 г., на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“.

№	Код на СЕК	Вид СМР	Ед. мярка	К-во	Ед. цена /лв./	С-ст /лв./
1	КСС	Разбиване на ивични бетонни ф-ти	м3	78,50	56,89	4465,87
2	КСС	Товарене на бетонови отпадъци на транспорт и превоз до 10 км.	м3	78,50	18,37	1442,05
3	01.003-1	Отстраняване на хумус машинно с деб. до 20см	100 м2	11415	12,68	1 447,42
4	КСС	Демонтаж на съществуваща ограда	м2	449,47	5,25	2155,65
5		Изработка на пана за метална ограда	м2	0,00	0,00	0,00
6	КСС	Преместване и монтаж на ограда	м2	449,47	23,50	10 562,55
7	КСС	Укрепване на метална ограда	м2	449,47	4,98	2 238,36
8	13.085	Бронзиране на стоманени повърхности със сребърен феролит	м2	345,05	9,29	3 205,51
		Общо:				25 517,41
		10 % печалба на фирмата поз. 3+8.= 4 652,93				465,29
		Общо:				25 982,70
		20 % ДДС				5 196,54
		Всичко:				31 179,24

Разлика 95 941,96 – 31 179,24 = 64 762,72 лв. с ДДС

Забележка:

- В позиции 1 и 2 са използвани количества и единични цени от Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх.№465 от 24.01.2025 с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
- В позиции 3 е използвана площта на недвижимите имоти, която Община Сопот е придобила съгласно договори за покупко – продажба, а еденичната цена е взета от Справочник в цените в строителството, бр.1/2025 г., която се отнася за 100 м2 площ.
- В позиции 4, 6 и 7 са използвани измерените на място количества и единични цени от Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх.№465 от 24.01.2025 с приложена КСС и Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
- В позиция 5 е посочено количество 0,00 кв.м., защото на място не се установи, кои са новоизработените пана, както и тяхната бройка.
- В позиция 8 е използвано преизчисленото количество, а еденичната цена е взета от Справочник в цените в строителството, бр.1/2025 г.

Приложения:

- Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-90 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3777 от 30.11.2020 г., Акт № 140, том 13.
- Скица на поземлен имот № 16-4972-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.11, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2720 кв.м.

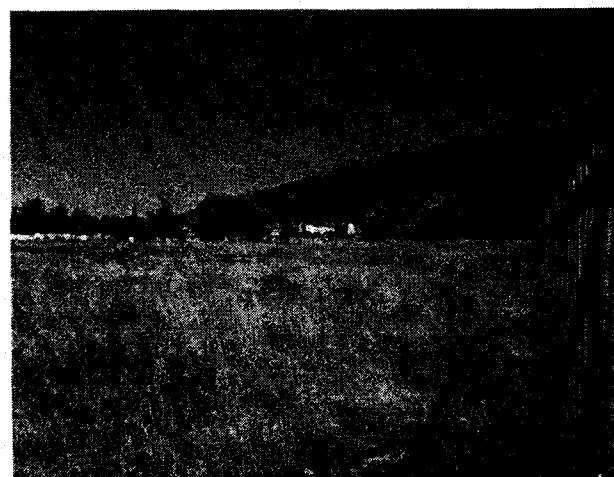
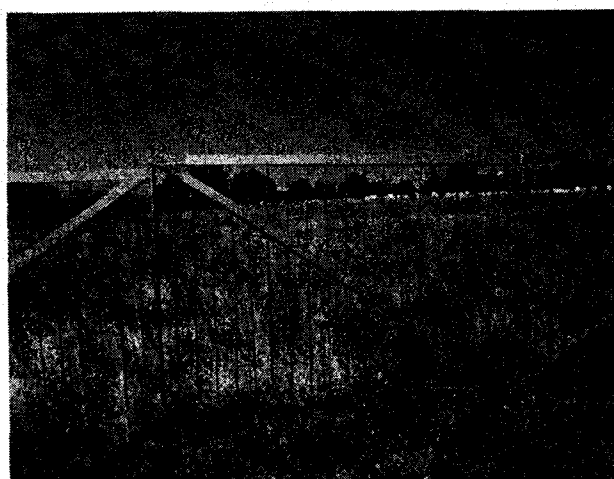
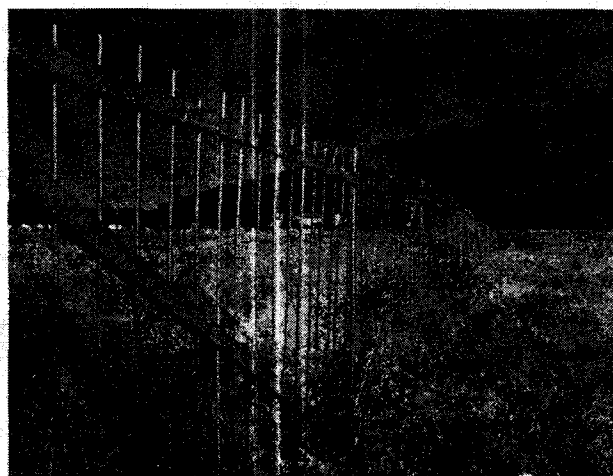
3. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-91 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3778 от 30.11.2020 г., Акт № 141, том 13.
4. Скица на поземлен имот № 16-4978-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.2, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2800 кв.м.
5. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-92 от 26.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3779 от 30.11.2020 г., Акт № 142, том 13.
6. Скица на поземлен имот № 16-4986-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.5, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 2895 кв.м.
7. Договор за покупко-продажба на недвижим № Д-95 от 27.11.2020 г., вписан вх. рег. № 3776 от 30.11.2020 г., Акт № 139, том 13.
8. Скица на поземлен имот № 16-4983-05.01.2021 г. на ПИ с идентификатор 68080.104.3, местност „МАЛКИЯ ДРУМ“ с площ от 3000 кв.м.
9. Договор № Д-23 от 13.02.2025 г. за изпълнение на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“
10. Оферта за извършване на СМР на обект „Направа на ограда и оформяне на нови гробни полета на Гробищен парк, гр. Сопот, община Сопот“ с вх. №465 от 24.01.2025 г. с приложена КСС.
11. Протокол за извършени и подлежащи на заплащане видове СМР от 10.03.2025 г.
12. Фактура № 71/10.03.2025 г., издадена от „ЕКО КОНСУЛТ ПРОЕКТ“ ЕООД на стойност 95 941,96 лв. с ДДС.
13. Скица – извлечение от кадастралната карта на гр. Сопот – Гробищен парк.
14. Анализна цена на „Отстраняване на хумус машинно с деб. до 20 см.“.
15. Анализна цена на „Бронзиране на стоманени повърхности със сребърен феролит“
16. Фотодокументация

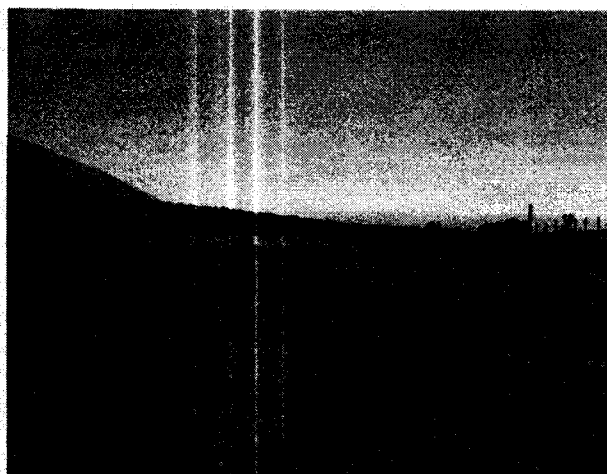
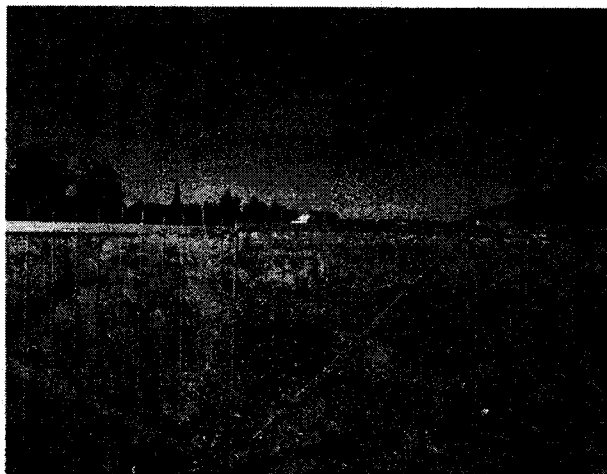
Вещо лице:

/инж. Румен

Лемберов/

ФОТОДОКУМЕНТАЦИЯ





НОВОИЗГРАДЕНА ОГРАДА



НАЧАЛО НА НОВОИЗГРАДЕНА ОГРАДА



СЪЩЕСТВУВАЩА ОГРАДА И ВХОД ЗА ГРОБИЩЕН ПАРК

Вещо лице /инж./ Румен

Лемберов/