



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

11.6.2024 г.

**X** СОА24-ВК08-4993-[4]/11.0...

ИЗХ.№

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### СТ А Н О В И Щ Е

ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМ. КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад и проект за решение с вх. № СОА24-ВК08-4993(1)/14.05.2024г., св. с № СОА24-ВК08-4537/2024г. на Кмета на Район "Студентски", за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, за отдаване под наем, за срок от 1/една/година, на обособено помещение с прилежаща тераса за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение и зона за седящи места, находящи се в сградата на Общински културен институт „Музейко“, гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, сме дали становище с рег. № СОА24-ВК08-4537(1)/04.04.2024г. по законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от Петко Горанов – Кмет на район „Студентски“.

Постъпил е нов доклад и проект за решение от Петко Горанов – Кмет на район „Студентски“ с вх. № СОА24-ВК08-4993(1)/14.05.2024г. за откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем, за срок от 1 (една) година, на обособено помещение за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение и зона за седящи места с обща площ 190,0 м<sup>2</sup>, и прилежаща тераса с площ 88,0 м<sup>2</sup> – публична общинска собственост, находящи се на първи етаж в северното крило в сградата на ОКИ „Музейко“, гр. София, район „Студентски“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3, ж.к. „Студентски град“.

*Електронен документ, подписан с КЕП. На адресата се изпраща чрез АИССОС.*

Обектът е разположен в общинска сграда с идентификатор 68134.1601.2969.1, със застроена площ 1126 кв. м, представляваща Научно-образователен детски център с развлекателна и обслужваща част „Музейко“, построена в поземлен имот с идентификатор: 68134.1601.2969 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-258/ 28.07.2020 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ 4666 м<sup>2</sup>.

За сградата е съставен АПОС № 1639/18.05.2023 г. на СО – район „Студентски“, вписан по надлежния ред в Службата по вписвания.

Разпоредбите на чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост допускат свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, да се отдават под наем на трети лица при условията и реда на чл. 14, ал. 2 след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно чл. 30, ал. 4 от Наредбата за провеждане на търгове и конкурси, в предложения нов проект за решение т. II, 1 предназначението, за което ще се ползва помещението, е посочено като специфично конкурсно условие – за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение и зона за седящи места.

В новия проект за решение са допълнени, както следва: т. II, 2 „Наемателят да предоставя основната част на наетия обект за организация на рождени дни – до 4 (четири) броя в делничните дни и до 8 (осем) броя в събота и неделя, които се организират от страна на Общински културен институт „Научно-образователен детски център „Музейко“, срещу определен пакет консумация.“

Т. II, 3 „Наемателят да поддържа минимум три пакета за консумация, предвидени за организацията на рождени дни и други събития.“

По повод предложението залегнало в пункт III от проекта решение, свързано с получаване на приходите от наем е поискано становище от дирекция „Финанси“.

С писмо рег. № СОА24-ВКО8-4993(3)/10.06.2024 г., дирекция „Финанси“ е изразила следното становище:

- Културните институти са държавни или общински културни организации, които се създават със специален закон или с акт на изпълнителната или местната власт /чл. 4, ал. 1 от Закона за закрила и развитие на културата/. На основание чл. 4, ал. 2, т. 2 от същия закон те могат да извършват допълнителни дейности, включително и стопански, свързани с основните, като получените допълнителни средства остават в културния институт, който ги е реализирал.

- В конкретния случай с решение № 842 от 10.11.2022 г. на СОС на „Научно-образователен детски център „Музейко“ е предоставен статут на второстепенен разпоредител на делегиран бюджет. Със същото решение е приет и Правилник за устройството, организацията и дейността на ОКИ „Научно-образователен детски център „Музейко“. В чл. 17 от Правилника са изброени приходите, които „Музейко“ може да задържа и реда, по който може да ги изразходва като сред тези приходи не фигурират такива от наеми.

На основание изразеното становище и цитирания правилник за устройството, организацията и дейността на ОКИ „Научно-образователен детски център „Музейко“, предлагам пункт III от проекта за решение да отпадне.

На свой ред, пункт IV да бъде променен на пункт III.

Докладът е придружен с пазарна оценка на наемната цена (начална конкурсна цена), в размер на 1 923.00 (хиляда деветстотин двадесет и три) лева, без ДДС или 983 евро (7,64 лв/кв. м – за кафенето и 5,35 лв/кв.м – за терасата), изготвена от

сертифициран оценител – инж. Огнян Маринов от „Консулт 2007“ ЕООД, с което дружество Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на валидност на пазарната оценка е – до 12.08.2024 г.

Посоченият обект е включен в предложението за проект на Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2024 година.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 8, ал. 1 и ал. 4, и чл. 14, ал. 7 и ал. 8, във връзка с ал. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 13 Наредбата за общинската собственост; чл. 1, т. 2, чл. 4, ал. 3 и чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на предложението за конкурс, в това число преценка на конкурсните условия, наемната цена и срока на договора за наем са от компетентност на Столичния общински съвет, поради което следва да се преценяват от него, съобразно изложените от вносителя мотиви и представените документи и становища.

11.6.2024 г.

**X** Иван Василев

---

ИВАН ВАСИЛЕВ -  
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласувал чрез АИССО:*

*За ВРИД Директор на ДОС: Станислав Койчев*

*Изготвил чрез АИССО:*

*Ваня Павлова – главен юристконсулт в ДОС*

14.5.2024 г.

**X** Към РСТ24-ВК08-579-[3]/1...

Регистрационен индекс

**ДО  
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **ДОКЛАД**

**от ПЕТКО ГОРАНОВ –  
Кмет на Столична община – район „Студентски“**

***Относно:** „Конкурс за отдаване под наем за срок от 1 (една) година на обособено помещение с прилежаща тераса за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение и зона за седящи места, находящи се в сградата на Общински културен институт „Музейко“, гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3.*

### **УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

В СО – район „Студентски“ е постъпило писмо от г-жа Ия Петкова – директор на ОКИ НОДЦ „Музейко“ с рег. № РСТ23-ТД26-1975/ 13.11.2023 г., с което е заявено желание за право на ползване на обособено помещение за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение и зона за седящи места с обща площ 190,0 м<sup>2</sup>, и прилежаща тераса с площ 88,0 м<sup>2</sup> – публична общинска собственост, находящи се на първи етаж в северното крило в сградата на ОКИ „Музейко“, гр. София, район „Студентски“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3, ж.к. „Студентски град“.

Съответното помещение и прилежаща тераса се намират в общински обект (сграда) с идентификатор: 68134.1601.2969.1, със застроена площ 1126 кв.м. и с административен адрес: гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. „Боян Каменов“ № 3, попадащ в поземлен имот с идентификатор: 68134.1601.2969 по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-258/ 28.07.2020 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ 4666 м<sup>2</sup>.

За сградата и имота е съставен Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 1639/ 18.05.2023 г. на СО – район „Студентски“.

Съгласно Становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ24-ВК66-74/ 21.03.2024 г., ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на СОС и Общ устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с

Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на Столична община (ДВ бр. 98 от 28.11.2014г.), ПИ с идентификатор: 68134.1601.2969, кв. 23, м. "Студентски град" попада в зона „Са1“ – зона за спорт и атракции, предимно в градския район със следните устройствени параметри, както следва:

- Максимална плътност на застрояване - 20%;
- Кинт – 0,3;
- Минимална озеленена площ - 40%;

Правна възможност е предоставена в чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост (ЗОС), където е регламентирано отдаването под наем на свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост за срок до 10 години. Съгласно същата разпоредба, Столичният общински съвет е органът, в чиито правомощия е вземането на решение за съгласие за откриване на процедура по отдаване под наем след провеждане на публично оповестен търг или конкурс.

За целта са изготвени експертни оценки за определяне на начална конкурсна месечна наемна стойност за отдаване под наем на недвижим имот - публична общинска собственост от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на Столична община, както следва:

1. Помещение, с площ от 190,00 кв.м. и прилежаща тераса, с площ от 88,00 кв.м., разположени на първи етаж в северното крило на сградата на „Музейко“ ОКИ НОДЦ с идентификатор 68134.1601.2969.1 - публична общинска собственост, съгласно Акт за публична общинска собственост № 1639/ 18.05.2023г. на СО – район „Студентски“, находяща се в гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3 – начална конкурсна наемна цена на месец – 1923,00 (хиляда деветстотин двадесет и три) лева/ месец без ДДС, в т.ч. 1452,00 (хиляда четиристотин петдесет и два) лв./месец без ДДС за помещение и 471,00 (четиристотин седемдесет и един) лв./месец без ДДС за тераса.

II. Конкурсът да се проведе при следните специфични конкурсни условия:

1. В помещението да бъдат разположени кафене с топла точка, склад, миялно помещение, зона за седящи места и тераса;

2. Наемателят да предоставя основната част на наетия обект за организация на рождени дни – до 4 (четири) броя в делничните дни и до 8 (осем) броя в събота и неделя, които се организират от страна на Общински културен институт „Научно-образователен детски център „Музейко“, срещу определен пакет консумация;

3. Наемателят да поддържа минимум три пакета за консумация, предвидени за организацията на рождени дни и други събития.

III. Целесъобразно, приходите от наема на помещенията да постъпват в бюджета на Общински културен институт „Научно-образователен детски център „Музейко“, предвид обстоятелството, че охраната, почистването и основната поддръжка на посочените помещения се извършват от Общинския културен институт, както и с оглед на това, че там се организират много от детските рождени дни на посетителите на Музея. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7/ 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 281 по Протокол № 17 от 09.07.2020 г., Решение № 294 по Протокол № 55 от 12.05.2022 г. Оценката е актуална и валидна до 12.08.2024 г.

Предвид изложеното по-горе и на основание чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 13, ал. 5 във вр. с ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичния общински съвет да приеме предложението за решение.

## Приложение:

1. Писмо от директора на ОКИ „Музейко“ с рег. № РСТ23-ТД26-1975/ 13.11.2023 г.
2. Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 1639/ 18.05.2023 г. на СО – район „Студентски“;
3. Становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ24-ВК66-74/ 21.03.2024 г.;
4. Анализ на правното състояние;
5. Скица на поземлен имот с идентификатор 68134.1601.2969;
6. Скица на сграда с идентификатор 68134.1601.2969.1;
7. Експертно становище за експертна оценка от лицензиран експерт-оценител-актуализация;
8. Експертна оценка;
9. Проект на решение.



Писмо на директора.pdf



АПОС № 1639 от 18.05.2023 г..pdf



Скица на сградата.pdf



Скица на поземлен имот.pdf



Актуализация на експертна оценка.pdf



Експертна оценка.pdf



Становище на гл. архитект на район Студентски.pdf



Анализ на правното състояние Музейко.pdf



Проект на  
решение СОС Музе



Възстановим подпис

X

Петко Горанов

Кмет на СО - район "Студентски"

Съгласувал:

14.5.2024 г.

**X** Десислава Костадинова

---

Секретар на СО - район "Студентски"  
СО - район "Студентски"

Изготвил:

14.5.2024 г.

**X** Василена Мечкова

---

Главен юрисконсулт на СО - район "Студе...  
СО - район "Студентски"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2023 година

**ЗА:** Отдаване под наем за срок от 1 (една) година на помещение с прилежаща тераса в нежилищен имот - публична общинска собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.1601.2969.1, с адрес: гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.1601.2969, със специфично конкурсно условие: „за разполагане на кафене с топла точка, склад, миялно помещение, зона за седящи места и тераса“.

**НА ОСНОВАНИЕ:** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 и ал. 4, чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 13 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 2, чл. 4, ал. 3 и чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичния общински съвет ,

**С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

**РЕШИ:**

**I. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 1 (една) година на помещение с прилежаща тераса в нежилищен имот – публична общинска собственост, а именно:**

1. Помещение, с площ от 190,00 кв.м. и прилежаща тераса, с площ от 88,00 кв.м., разположени на първи етаж в северното крило на сградата на „Музейко“ ОКИ НОДЦ с идентификатор 68134.1601.2969.1 - публична общинска собственост, съгласно Акт за публична общинска собственост № 1639/ 18.05.2023г. на СО – район „Студентски“, находяща се в гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, ул. „Проф. Боян Каменов“ № 3 – **начална конкурсна наемна цена на месец – 1923,00 (хиляда деветстотин двадесет и три) лева/ месец без ДДС, в т.ч. 1452,00 (хиляда четиристотин петдесет и два) лв./месец без ДДС за помещение и 471,00 (четиристотин седемдесет и един) лв./месец без ДДС за тераса.**



**II. Конкурсът да се проведе при следните специфични конкурсни условия:**

1. В помещението да бъдат разположени кафене с топла точка, склад, миялно помещение, зона за седящи места и тераса;
2. Наемателят да предоставя основната част на наетия обект за организация на рождени дни – до 4 (четири) броя в делничните дни и до 8 (осем) броя в събота и неделя, които се организират от страна на Общински културен институт „Научно-образователен детски център „Музейко“, срещу определен пакет консумация;
3. Наемателят да поддържа минимум три пакета за консумация, предвидени за организацията на рождени дни и други събития.

III. Целесъобразно, приходите от наема на помещенията да постъпват в бюджета на Общински културен институт „Научно-образователен детски център „Музейко“, предвид обстоятелството, че охраната, почистването и основната поддръжка на посочените помещения се извършват от Общинския културен институт, както и с оглед на това, че там се организират много от детските рождени дни на посетителите на Музея.

IV. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура по публично оповестен конкурс за отдаване под наем на обекта, описан в т. I, съгласно чл. 31, ал. 1 и ал. 3 на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2024 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

Председател на СОС



Невалиден подпис

**Юрист от Администрацията на  
СО - район „Студентски“**

**X**

Василена Мечкова

Главен юрисконсулт на СО - район "Студе...  
СО - район "Студентски"