



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" № 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА25-ВК08-10758/2025 година от Зарко Клинков – Кмет на Район "Витоша" за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем за срок от 5 години на три обекта – сграда с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м, находяща се в село Владая, улица "Войнишко въстание" № 59 – частна общинска собственост; помещение (стая № 4), с площ 9 кв. м, представляващо част от сграда на кметство с идентификатор 49597.1706.161.1, находяща се в село Мърчаево, улица "Черешова градина" № 1 – публична общинска собственост и реална част, с площ 15 кв. м за поставяне на преместваем обект, включваща отделно и навес с площ 43 кв. м върху поземлен имот с идентификатор 11394.1796.833, находящ се в село Владая, район "Витоша"

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), изразявам становище, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Зарко Клинков – Кмет на Район "Витоша".

Предложението в доклада е за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем за срок от 5 години на следните три обекта:

1. сграда с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м, находяща се в село Владая, улица "Войнишко въстание" № 59 – частна общинска собственост,
2. помещение (стая № 4), с площ 9 кв. м, представляващо част от сграда на кметство с идентификатор 49597.1706.161.1, находяща се в село Мърчаево, улица "Черешова градина" № 1 – публична общинска собственост и
3. реална част, с площ 15 кв. м за поставяне на преместваем обект, включваща отделно и навес с площ 43 кв. м върху поземлен имот с идентификатор 11394.1796.833 – частна общинска собственост, находящ се в село Владая, район "Витоша".

Общината се легитимира за собственик на посочените сгради и поземлени имоти със следните актове за общинска собственост:

1. **за сграда с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м,** нахояща се в село Владая, улица "Войнишко въстание" № 59 е съставен АЧОС № 4112/13.06.2023 година на СО – Район "Витоша", вписан в СВ;

2. **за сграда с идентификатор 49597.1706.161.1,** нахояща се в село Мърчаево, улица "Черешова градина" № 1, представляваща кметството на село Мърчаево, част от която е предложено за отдаване под наем помещение (стая № 4) е съставен АПОС № 666/15.07.1999 година на СО – Район "Витоша", вписан в СВ и

3. **за поземлен имот с идентификатор 11394.1796.833,** нахоящ се в село Владая е съставен АЧОС № 716/01.12.1999 година на СО – Район "Витоша", без данни за вписване в СВ.

Срокът на всеки от предлаганите договори за наем е **5 години**. Така посочения срок е съобразен с максимално допустимите срокове за отдаване по наем на съответния вид общинска собственост – публична и частна. Нормите регламентиращи срока за отдаване под наем на общинските имоти са чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 19, ал. 1 от Наредбата да общинската собственост **за имотите частна общинска собственост** и съответно чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост и чл. 13, ал. 1 от Наредбата да общинската собственост **за имотите публична общинска собственост**.

Разбира се конкретната продължителност на наемния срок в рамките на законоустановения може да бъде преценявана единствено от общинския съвет.

По отношение на представения проект за решение и в съответствие с горните разпоредби **се налага допълване на правните основания**, регламентиращи сроковете за отдаване под наем на общинските имоти.

На следващо място, особено внимание изисква въпросът с **конкурсните условия**. След като предложението предвижда да се отдават под наем обекти, чрез провеждане на **публично оповестен конкурс** за всеки от тях, то е необходимо да се посочат и **конкурсните условия**. В проектът за решение не са записани конкурсни условия за нито един от обектите, а вместо тях е посочено тяхното предназначение.

По тълкувателен път можем да предположим, че това именно са конкурсните условия за всеки от обектите, **но това също изисква промяна на проекта за решение**.

Промяна в проекта за решение се налага и по отношение на т. 1 от него, тъй като имотите, които се предлага да се включат в програмата не са записани коректно. Предложено е да се включат три поземлени имота в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2025 година, а всъщност става дума две сгради и един поземлен имот.

На последно място, се налага да се обсъди предлагания за отдаване под наем **терен за поставяне на преместваем обект с площ 15 кв. и навес с площ 43 кв. м**. Така наречения терен попада в урегулиран поземлен имот IV, отреден "за читалище и озеленяване" от квартал № 17 по плана на село Владая.

В конкретната хипотеза са приложими разпоредбите на чл. 56, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за устройство на територията, в които е посочено, че **върху поземлените имоти могат да се поставят преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности** като за всеки от тях се **издава разрешение за поставяне въз основа на схема и проектна документация, одобрени от главния архитект на общината**.

Към доклада не е представена схема на въпросния преместваем обект като в последствие се установи, че такава не е изготвена.

Освен това, **навесът не представлява преместваем обект**, а съоръжение пред стационарен обект за извършване на търговска дейност на открито, **поради което за него следва да се събират такси** по реда на чл. 30 и следващите от Наредбата за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

По тази причина и на този етап **конкурс за отдаване под наем на частта от поземления имот**, така както е описана в т. 4 от проекта за решение не може да бъде проведен, поради противоречие на предложението със законовите норми на чл. 56, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за устройство на територията.

В този смисъл, въпросната точка следва да отпадне от проекта за решение.

Докладът е придружен от **експертни пазарни наемни оценки** на всеки от обектите по проекта за решение, които представляват и предложения за начални конкурсни цени за тях.

С оглед горните заключения, предмет на настоящото становище са само оценките/конкурсните цени на обектите по т. 2 и т. 3 от проекта за решение, както следва:

- на сградата с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м – 582,00 лева/месец, без ДДС и
- на помещението (стая № 4), с площ 9 кв. м от сграда с идентификатор 49597.1706.161.1 – 64,00 лева/месец, без ДДС.

Оценките са изготвени от сертифициран оценител на “Софинвест” ЕАД, с което дружество Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Експертните оценки са със срок на валидност до 29.11.2025 година.

Предвид изведените по-горе правни и фактически изводи и с цел прецизиране на правните основания и описанието на отдаваните под наем обекти, без да променям принципната воля на вносителя на доклада, **предлагам нов проект на решение, както следва:**

“1. Дава съгласие за включване в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 година на следните обекти: **сграда с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м – частна общинска собственост и помещение (стая № 4), с площ 9 кв. м от сграда с идентификатор 49597.1706.161.1 – публична общинска собственост.**

2. Дава съгласие да се проведе **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на сграда с идентификатор 11394.1796.833.5, с площ 145 кв. м – частна общинска собственост (АЧОС № 4112/13.06.2023 година на СО – Район “Витоша”),** намираща се в село Владая, улица “Войнишко въстание” № 59 със **специфично конкурсно условие: “за кафе – сладкарница”** и начална конкурсна цена в размер на **582,00 лева/месец, без ДДС.**

3. Дава съгласие да се проведе **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на помещение (стая № 4), с площ 9 кв. м,** намиращо се на първия етаж от **сграда с идентификатор 49597.1706.161.1 – публична общинска собственост (АПОС № 666/15.07.1999 година на СО – Район “Витоша”),** намираща се в село Мърчаево, улица “Черешова градина” № 1, представляваща кметството на село

Мърчаево, със специфично конкурсно условие: "за офис" и начална конкурсна цена в размер 64,00 лева/месец, без ДДС.

4. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурите за провеждане на публично оповестени конкурси като възложи на кмета на район "Витоша" да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договори за наем със спечелилите конкурса участници, на основание чл. 31, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси. "

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 1, т. 2, чл. 30, ал. 1 и чл. 31, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 13, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост 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.

Доколкото в правните основания на проекта за решение не е отчетено, че се отпада под наем и обект – частна общинска собственост, предлагам към горните основания да се допълнят: чл. 8, ал. 1, чл. 14, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 8 от Закона за общинската собственост; чл. 1, т. 1 и чл. 4, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, както и чл. 19, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост.

Целесъобразността на предложението за конкурс следва да се преценява от Столичния общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените документи и настоящото становище, с което е предложен нов проект за решение и допълване на правните основания.

С уважение:

Георги в Клисурски
зам.-кмет на Столична община
23.10.2025

Направление "Финанси и здравеопазване"

Съгласували, чрез АИССО:

За Директор на ДОС: Димитринка Цветкова,
съгласно заповед № СОА25-РД15-3876/16.10.2025 год. на Кмета на СО

Началник на отдел в ДОС: Диян Иванов

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ИЛИЕВ ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33
ГР. СОФИЯ 1000

ДОКЛАД
ОТ
АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ВИТОША“ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Откриване на процедури за провеждане на публично оповестени конкурси, за срок от 5 (пет) години на недвижими имоти – публична и частна общинска собственост, за извършване на търговска дейност при специфични конкурсни условия, които не могат да бъдат променяни, представляващи сгради по преписки № РВТ25-ГР94-836 ; № РВТ 25-ГР94-298 и терен за разполагане на преместваем павилион по преписка № РВТ 25-ВК66-49, намиращи се на територията на СО – район „Витоша“, на основание на основание чл. 8, чл. 14, ал.2, ал. 7 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.1,м.1 и м. 2 и чл. 30, ал. 1 и чл. 31, ал. 1 и 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 13, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, м. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На територията на район „Витоша“ се намират недвижими имоти – публична и частна общинска собственост, отредени за търговска дейност, както следва:

1. Сграда в с. Владая, ул. „Войнишко въстание“ № 59, частна общинска собственост, за обществено хранене – с идентификатор 11394.1796.833.5., актувана с АОС № 4112 от 13.06.2023г., с площ от 145.00 кв. м., на един етаж. Предназначението на имота е „за кафе – сладкарница“.
Изготвена е експертна оценка за определяне на начална конкурсна наемна цена в размер на 582,00лв. /петстотин осемдесет и два лева/ без включено ДДС на месец. Оценката е изготвена на 30.05.2025 г. от сертифициран оценител на недвижими имоти инж. Любомир Цеков, сертификат № 100102228/11.02.2015 г. от КНОБ „Софинвест“ ЕООД;



2. Сграда в с. Мърчаево, ул. „Черешова градина“ № 1 , ет. 1, стая 4, публична общинска собственост, с идентификатор по КKKP 49597.1706.161.1 , актуван с АОС № 666 от 15.07.1999г., площ от 9.00 кв.м, на един етаж. Предназначението на имота е **„за офис“**.

Изготвена е експертна оценка за определяне на начална конкурсна наемна цена в размер на 64,00лв. /шейсет и четири лева/ без ДДС на месец. Оценката е изготвена на 30.05.2025 г. от сертифициран оценител на недвижими имоти инж. Любомир Георгиев Цеков, сертификат № 100102228/11.02.2015 г. от КНОБ „Софинвест“ ЕООД;

3. Терен в с. Владая, парцел VI – за читалище и озеленяване, кв. 17 , частна общинска собственост, отреден за търговска дейност, с идентификатор по КKKP 11394.1796.833, актуван с АОС № 716 от 01.12.1999 г. за разполагане на един брой преместваем обект /павилион/ с Акт за узаконяване № 26/05.10.1989г. на ОБНС „Витоша“ , с площ от 15 кв.м и усвоен навес 43 кв.м , общо 58.00 кв.м. и предназначението **„за обществено хранене“**.

Изготвена е експертна оценка за определяне на начална конкурсна наемна цена в размер на 106,00лв. /сто и шест лева/ без ДДС на месец. Оценката е изготвена на 20.02.2025 г. от сертифициран оценител на недвижими имоти инж. Любомир Георгиев Цеков, сертификат № 100102228/11.02.2015 г. от КНОБ „Софинвест“ ЕООД.

Към настоящия момент за горепосочените имоти няма сключени договори за наем. Върху имотите няма учредени вещни права и вещни тежести.

Във връзка с изложеното е необходимо организиране и провеждане на конкурси за отдаване под наем.

Предмет на публично оповестени конкурси следва да бъдат описаните в т. от 1 до 3 обекти.

Съгласно разпоредбите на чл. 8, чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал.7 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 1, т. 1 и чл. 30, ал. 1 и чл. 31, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 13, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и предвид горното считам, че няма правни пречки общинските имоти – публична и частна общинска собственост, подробно описани по-горе, да бъде отдадени под наем за срок от 5 /пет/ години с решение на Столичен общински съвет.

Със заповед на кмета на СО предлагаме да възложи на кмета на район „Витоша“ да утвърди конкурсни документи, да проведе конкурси и да сключи договори със спечелилите участници.

Имотите не са включени в Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. за отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на Столичен общински съвет. За законосъобразното провеждане на процедура за отдаване под наем на част от недвижими имоти и в изпълнение на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, следва горе цитираните недвижими имоти – публична и частна общинска собственост да бъдат включени в Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска



собственост на Столична община за 2025 г. за отдаване под наем чрез публичен търг или публичен оповестен конкурс.

Във връзка с изложеното, предлагам на Столичен общински съвет да приеме следното решение в съответствие с приложен проект на решение.

Приложение:

1. Копие от АОС – 3 бр.;
2. Експертна оценка - /оригинал/ – 3 бр.;
3. Анализ за правното състояние – 3 бр.
4. Копие от становище на гл. Архитект на район „Витоша“ – 3 бр.



Сграда - с. Владая.zip



Сграда - с. Мърчаево.zip



Терен - с. Владая.zip

С УВАЖЕНИЕ,
АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ



Възстановим подпис

X

арх. Зарко Клинов

КМЕТ НА РАЙОН “ВИТОША”

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Кристина Георгиева

Кристина Георгиева – Заместник кмет на СО район „Витоша”

Изготвил:

Магдалена Методиева – Старши експерт ФСД

14.07.2025 г.