СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

X

Рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТНОСНО: Даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД за провеждане на конкурсна процедура за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на недвижими имоти, собственост на дружеството.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В Столичен общински съвет е постъпило писмо рег. № СОА26-ТД26-17663/13.11.2026 г. от „Софийски имоти“ ЕАД, с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да проведе конкурсни процедури за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години, на 8 броя недвижими имоти, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД.

В изпълнение на основния предмет на дейност на „Софийски имоти“ ЕАД, собствените недвижими имоти на дружеството и тези, които са му предоставени за стопанисване, се отдават под наем въз основа на проведени конкурси за избор на наемател по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала (НРУУПОППТДОУК), приета от Столичния общински съвет. За успешното изпълнение на утвърдения бизнес план дружеството прилага модел на активно управление на своите активи, насочен към осигуряване на висока степен на заетост на недвижимите имоти, устойчиви приходи от наемни правоотношения и ефективно използване на притежавания сграден фонд.

В тази връзка дружеството е предприело действия за въвеждане в стопански оборот на новоизградени недвижими имоти с предназначение за офисна и търговска дейност, находящи

се в сграда с административен адрес гр. София, район „Възраждане“, ул. „Отец Паисий“ № 5. Имотите са в добро експлоатационно състояние и предлагат съвременни условия за осъществяване на стопанска дейност, но въпреки това проведените до момента конкурсни процедури за отдаването им под наем не са довели до избор на наематели.

В хода на проведените процедури е установен интерес от потенциални наематели, който обаче не е прераснал в реално участие в конкурсите. Получената обратна връзка от заинтересованите лица показва, че една от основните пречки за вземане на решение за наемане на имотите е ограниченият тригодишен срок на договорите за наем. Това обстоятелство налага преосмисляне на предлаганите условия с оглед тяхното съобразяване със спецификата на имотите и реалните изисквания на пазара.

За разлика от други видове недвижими имоти, при които краткосрочното ползване е икономически оправдано, офисните и търговските помещения обичайно се наемат с намерение за трайно установяване и осъществяване на дейност за продължителен период. Изборът на подобни помещения е свързан не само с текущите разходи за наем, но и със значителни първоначални разходи за обзавеждане, оборудване, изграждане на необходимата техническа, информационна и комуникационна инфраструктура, както и с адаптирането им към спецификата на осъществяваната дейност. Преместването на дейността и служителите е съпроводено и с организационни затруднения, времеви разходи и необходимост от осигуряване на непрекъснатост на работните процеси.

При тези обстоятелства тригодишният срок на договора за наем се оказва недостатъчен за голяма част от потенциалните наематели, тъй като не осигурява необходимата предвидимост за планиране на дейността и достатъчно продължителен период за икономическо оправдаване на първоначалните разходи. Перспективата за необходимост от преместване на дейността след сравнително кратък период съществено намалява привлекателността на предлаганите помещения, независимо от техните технически характеристики и експлоатационно състояние.

От гледна точка на „Софийски имоти“ ЕАД запазването на условия, които ограничават интереса на потенциалните наематели, създава риск от продължително незаети площи, пропуснати приходи от наем и необходимост дружеството да продължи да поема разходите за стопанисване и поддръжка на имотите, без същите да генерират приходи. Провеждането на последователни конкурсни процедури без постигнат резултат е свързано и с допълнителен административен ресурс, без да допринася за ефективното управление на активите.

Предлаганото увеличаване на срока на договорите за наем до 5 (пет) години представлява икономически обоснован и балансиран подход, който отчита както интересите на потенциалните наематели, така и необходимостта от защита на имуществените и финансовите интереси на дружеството. Петгодишният срок създава по-добри предпоставки за привличане на стабилни наематели, готови да организират дейността си в имотите за по-продължителен период, като същевременно не обвързва дружеството с прекомерно дългосрочни наемни правоотношения и запазва възможността за периодично преразглеждане на условията за отдаване съобразно пазарната конюнктура.

Считаме, че определянето на петгодишен срок ще повиши привлекателността на имотите и конкурентността на конкурсните процедури, ще създаде предпоставки за по-широк кръг участници и постигане на по-благоприятни наемни условия. Успешното отдаване на имотите ще допринесе за увеличаване на приходите от основната дейност, повишаване на заетостта на отдаваемите площи и подобряване на общата икономическа ефективност от управлението на недвижимата собственост на дружеството.

Във връзка с гореизложеното, е представен за утвърждаване списък - приложение към настоящия доклад, с недвижими имоти, за които е предложено да се проведат конкурсни процедури за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години, като началната конкурсна цена да

бъде определената от сертифицирания оценител и одобрена от Столичен общински съвет, при конкурсните условия, утвърдени от Столичен общински съвет. Представен е за утвърждаване проект на конкурсна документация за всеки отделен имот.

Предложени за утвърждаване са „Общи условия за провеждане на конкурсните процедури", както следва:

1. Условията на конкурса се разгласяват с обявление най-малко в един ежедневник.
2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по късно от 08.01.2027 г.
3. Цена на конкурсната документация за всеки отделен имот – 20,00 евро с ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти" ЕАД, гр. София, ул. "Ген. Й. В Гурко" №12, ет.6. всеки работен ден от 10:00 ч. до 16:00 ч.
4. Краен срок за закупуване на конкурсна документация – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
5. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимите имоти, предмет на конкурсните процедури - два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
6. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсните процедури, вкл. заплащане на депозитите за участие - до 16:00 ч. на последния работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти" ЕАД.
7. Конкурсът да бъде проведен по документи на 25.01.2027 г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти" ЕАД - гр. София, ул. "Ген. Й.В.Гурко" № 12, ет.6.

Въз основа на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 221, т. 11 от Търговския закон и чл. 23, ал. 1, т. 16, чл. 35, ал. 1, чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение, съгласно приложения проект.

<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>:

1. Проект на Решение

Проект на решение - наем 5 г

2. Писмо рег. № СОА26-ТД26-17663/13.11.2026 г. от „Софийски имоти " ЕАД.

3. Пазарни оценки от сертифициран оценител.

1. Оценка офиси Отец Паисий.pdf 2. Оценка ПМ Отец Паисий.pdf 3. Оценка магазин Отец Паисий.pdf

4. Проект на обява за конкурса.

9. Обява - проект.pdf

5. Документи за собственост на недвижимите имоти.

Документ за собственост.pdf

6. Скици на имотите.

Скици на обекти от АГКК.pdf

ВНОСИТЕЛИ:

Възстановим подпис

X Прошко Прошков

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Възстановим подпис

X Бойко Димитров

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат pdf и .docx. До адресата се насочва чрез АИССОС.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За: даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД за провеждане на конкурсна процедура за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на недвижими имоти, собственост на дружеството.

На основание чл.21, ал.1, т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл.23, ал.1, т.16, чл.35, ал.1, чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

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

Р Е Ш И:

1. Дава разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурсни процедури за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на 8 (осем) броя недвижими имоти - собственост на дружеството, при начални наемни цени, определени въз основа на пазарни оценки от независими сертифицирани оценители (Списък - Приложение № 1).
2. Утвърждава приложените конкурсни документации и проект на обява за провеждане на конкурсните процедури по т.1 от настоящото решение (Приложение № 2.1-2.9).
3. Определя общи условия за провеждане на конкурсните процедури, както следва:
   3.1. Условията на конкурса се разгласяват с обявление най-малко в един ежедневник.
   3.2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по-късно от 08.01.2027 г.
   3.3. Цена на конкурсната документация за всеки отделен имот - 20 евро с ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти” ЕАД, гр.София, ул. ”Ген. Й.В.Гурко” № 12, ет.6, всеки работен ден от 10,00 ч. до 16,00 ч.
   3.4. Краен срок за закупуване на конкурсна документация - два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
   3.5. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимите имоти, предмет на конкурсните процедури - два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
   3.6. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсните процедури, вкл. заплащане на депозитите за участие - до 16,00 ч. на последния работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.7. Дата за провеждане на конкурса - 25.01.2027 г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти” ЕАД - гр. София, ул. ”Ген.Й.В.Гурко” № 12, ет.6, закрит, по документи.

4. Възлага на изпълнителния директор и на председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД да назначат комисия за провеждане на конкурсите по т.1, да одобрят протоколите от проведените конкурси и да сключат договор със спечелилия всеки отделен конкурс участник, съобразно Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала и при условията на утвърдената с настоящото решение конкурсна документация.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20___ г., Протокол № _____, точка_____ от дневния ред, по доклад №_____и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Приложение № 1



Списък - Приложение 1.pdf

Приложение № 2.1 до 2.9



1. Конкурсна документация офи



2. Конкурсна документация офи



3. Конкурсна документация офи



4. Конкурсна документация офи



5. Конкурсна документация офи



6. Конкурсна документация офи



7. Конкурсна документация офи



8. Конкурсна документация мага



9. Обява - проект.pdf

Председател на Столичен общински съвет: _____