



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

23.4.2026 г.

X СОА26-ТД26-6704-[1]/23...

Per. №

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 10 (десет) години на недвижими имоти, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД и предоставени за стопанисване на дружеството.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В Столична община е постъпило писмо рег. № СОА26-ТД26-6704 от 22.04.2026 г. от „Софийски имоти“ ЕАД, с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да проведе конкурсни процедури за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години, на 7 броя недвижими имоти, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД и предоставени за стопанисване на дружеството.

В изпълнение на предмета си на дейност, собствените недвижими имоти на „Софийски имоти“ ЕАД и тези, които са им предоставени за стопанисване, се отдават под наем от дружеството, 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, приета от Столичния общински съвет.

Дружеството управлява и стопанисва и имоти с възможна реализация, но които биха могли да се ползват едва след извършване на сериозни действия и инвестиции за подобрения, възстановяване на сграден фонд, прилежащи пространства и техническа инфраструктура.

По-голямата част от тези имоти са придобити в изпълнение на Решение № 574 по Протокол № 67 от 11.09.2014 г. на Столичния общински съвет, въз основа на което е

осъществена процедура за вливане, по смисъла на чл. 262 от Търговския закон, на „Галатейа2002” ЕАД в „Софийски имоти” ЕАД. Материалната база, преминала от „Галатейа-2002“ ЕАД към „Софийски имоти” ЕАД е много остаряла и силно амортизирана, а в същото време обектите са с предназначение за отдых и почивка. Те следва да бъдат адаптирани към днешните пазарни изисквания, за да могат да бъдат пълноценно използвани, което също предполага разходване на средства за нормалната им експлоатация.

През изминалите години дружеството нееднократно е пристъпвало към предлагане за по-дълъг наемен срок на такива имоти, тъй като кратките наемни отношения не предоставят възможност на наемателите да си възвърнат стойността на необходимите инвестиции. По този начин редица имоти, които преди това са били в лошо състояние и не са се използвали, са отдадени под наем, върху тях са извършени подобрения и вече се използват, основно за дейности част от обществено обслужващия сектор.

При използването на този подход, дружеството не просто търси наематели, които да заплащат наем. Въвеждането в търговския оборот на всеки един такъв обект е стратегическа цел за „Софийски имоти” ЕАД, поради което екипа на дружеството приема тези наематели за бизнес-партньори и им оказва пълно съдействие в рамките на своя административен капацитет. Ползите от откриването на подходящ наемател за такива обекти са по-силно изразени във възможността да се увеличи капиталовата стойност на актива без пряка инвестиция от дружеството, чрез възстановяването на обекта, спестяване на разходи от дружеството за стопанисване и поддръжка, както и спестяване на разходи за охрана и такса битови отпадъци, и не на последно място осъществяването на дейност от наемателя в наетия обект ще доведе до разкриване на нови работни места.

Пример за успешно прилагане на този подход е конкурсната процедура, проведена през февруари 2026 г. в изпълнение на Решение № 961 по протокол № 52 от 27.01.2025 г. на Столичния общински съвет, за която бяха подадени заявления за участие за общо 5 имота. В резултат от процедурата 3 имота бяха отдадени под наем, докато за останалите 2 имота класираните участници се отказаха след извършване на по-детайлни огледи.

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 10 (десет) години, като началната конкурсна цена да бъде определена 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 05.06.2026 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.б. 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 22.06.2026 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. 8 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект на Решение



Проект на решение - наем 10

2. Писмо рег. № СОА26-ТД26-..... от04.2026 г. от „Софийски имоти “ ЕАД.



Писмо СОА26-ТД26-6704 о

3. Пазарни оценки за 7 броя имоти от сертифициран оценител.



Оценка УПБ гр. Обзор.pdf



Оценка УПБ с. Антон.pdf



Оценка хотел Катерина гр. Балчибул.



Оценка сграда Климент Охридски.



Оценка ап. 39 ж.к. Младост 4.pdf



Оценка ап. 43 ж.к. Младост 4.pdf



Оценка ап. 44 ж.к. Младост 4.pdf

4. Обява за конкурса.



Обява.pdf

5. Актове за собственост на недвижимите имоти.



АОС №1497 - Обзор.pdf



АОС №1498 - Обзор.pdf



АОС №1501 - Обзор.pdf



АОС №1274 - с.Антон.pdf



АОС №1891 - Катерина, Балчик.р



АОС №135 - бул. Климент Охридски.



АОС №408 - бул. Климент Охридски.



АОС №512 - бул. Климент Охридски.



АОС №513 - бул. Климент Охридски.

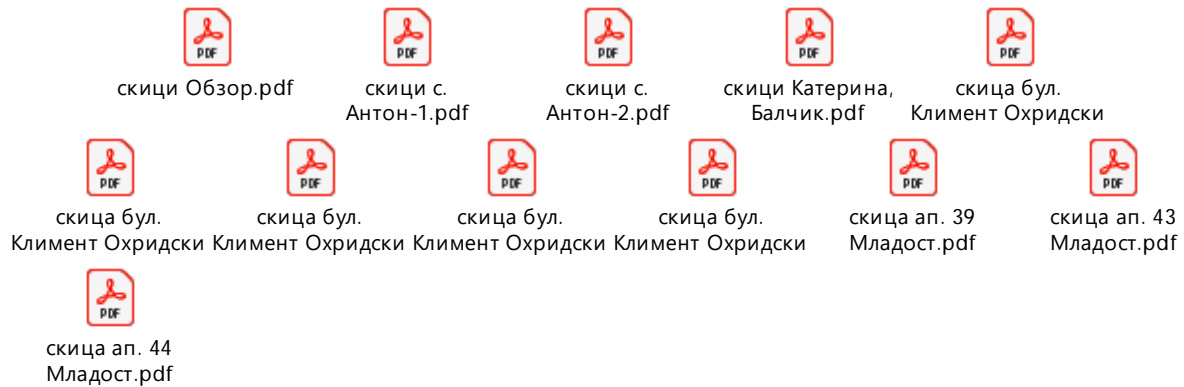


НА 30 - ап. 39 и ап. 44 Младост.pdf



НА 153 - ап. 43 Младост.pdf

6. Скици на имотите.



ВНОСИТЕЛИ:

 Възстановим подпис

X Прошко Прошков

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

 Възстановим подпис

X Бойко Димитров

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



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 10 (десет) години на недвижими имоти, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД и предоставени за стопанисване на дружеството.

На основание чл.21, ал.1, т.8 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

1. Дава разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурсни процедури за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години на 7 (седем) броя недвижими имоти - собственост на дружеството и предоставени за стопанисване 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 № 2.1-2.7).

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 05.06.2026 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 - 22.06.2026 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 2.7



1. Конкурсна документация бив



2. Конкурсна документация



3. Конкурсна документация



4. Конкурсна документация ап.



5. Конкурсна документация ап. 4



6. Конкурсна документация ап.



7. Конкурсна документация сгра,

Председател на Столичен

общински съвет: _____