СТОЛИЧНА ОБЩИНА
гр. София, п.к.1000, ул. „Московска“ №33, телефонен номер: 02/9377363, ww.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧРЕЗ АИССО

СТАНОВИЩЕ
ОТ СТЕФАН ДЪРОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА26-ВК08-16519/29.10.2026 г. на кмета на район „Панчарево” с проект на решение до Столичния общински съвет за провеждането на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5/пет/ години на поземлен имот и две построени в него сгради, частна общинска собственост, находящи се на територията на район „Панчарево“ – СО, с. Плана, махала „Турмачка“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение:

Преписката е образувана във връзка с предложение от кмета на район „Панчарево” за провеждането на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години, на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построени в него две сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с площ от 121 кв.м., частна общинска собственост находящи се в с. Плана, махала „Турмачка“, актуван с АОС № 7355/01.04.2022г..

Със специфично конкурсно условие – „за магазин за хранителни стоки“

Налице е и предложение за начална конкурсна цена, представляваща пазарна цена и определена от лицензиран експерт-оценител. Пазарната оценка за определяне на началната конкурсна месечна наемна цена за недвижимия имот е изготвена от „Ленд мениджмънт“ ЕООД - сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община № СОА22-ДГ56-2771/03.10.2022 г. Оценката е актуална до 05.04.2027 г. Заключението на оценителя в доклада за извършена пазарна оценка е съобразено с разпоредбата на чл. 12, ал. 3 от Наредбата за цените

при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Следва да се вземе предвид обстоятелствата, които са констатирани в доклада за извършена пазарна оценка на недвижимия имот от 05.11.2026 г., а именно: двете сгради предмет на конкурса са в много лошо състояние, за да започнат осъществяването на посочената дейност е необходимо да бъде извършен основен ремонт.

Необходимия ремонт на сградите следва да се извърши със средства, материали и труд, осигурени от бъдещия наемател за негова сметка, след предварително съгласуване на съответните СМР и строителни материали с район „Панчарево" СО и кметския наместник на с. Плана.

В доклада на кмета на район „Панчарево" е посочено, че обекта се намира в центъра на махала Турмачка, с. Плана. Живущите в махалата са около 100 души, предимно възрасни хора.

В магазина за хранителни стоки ще се обслужват предимно възрастни хора, който ще се снабдяват с хляб и основни хранителни продукти.

В своята същност, тези обстоятелства може да се счетат за специфични конкурсни условия и имат пряко значение при извършването на пазарната оценка за определянето на начална месечна наемна цена, посочена от оценителя, като начална конкурсна цена за „за магазин за хранителни стоки" е в размер на 161.52€ без ДДС (Сто шестдесет и едно евро и петдесет и два цента).

В изпълнение на изискванията на разпоредбата на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси на Столична община, вносителя на доклада е извършил анализ на правното състояние на недвижимия имот, чиито констатации са документално обосновани, а именно – представени са акт за частна общинска собственост с № № 7355/01.04.2022г на СО район „Панчарево", Становище № РПН26-ВК92-108-[4]/12.10.2026 г. на Главен архитект на СО – район „Панчарево", Скица поземлен имот № 15-129541/08.02.2022 г. на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 по КККР на гр. София и Скица на сграда № 15-129545/08.02.2022 г.; Скица на сграда № 15-129545/08.02.2022 г. одобрени със Заповед РД-18-55 от 15.12.2011 г. на изпълнителен директор на АГКК; Анализи на правното състояние на имотите; Експертна оценка, валидна до 05.04.2027г. за определяне на начална конкурсна наемна цена, изготвена от лицензиран експерт оценител „Ленд мениджмънт" ЕООД.

С оглед гореизложеното, считам че не са налице законови пречки за разглеждане на преписката от Столичния общински съвет и вземане на решение за провеждането на публично оповестен конкурс за отдаването под наем за срок от 5 (пет) години на по-горе описаните имоти.

За по-голямо прецизиране, предлагам нов проект на Решение, а именно:

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет
от _____2026 година

за : провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години, на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построени в него две сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с площ от 121 кв.м., частна общинска собственост находящи се в с. Плана, махала „Турмачка"

правно основание: *чл. 21, ал. 1, т 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1, чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 13, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 1, във връзка с чл. 4, ал. 3 , чл. 30, ал. 1 и чл. 31 Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,*

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 съгласие да бъде открита процедура за провеждането на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години, на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построени в него две сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с площ от 121 кв.м., частна общинска собственост находящи се в с. Плана, махала „Турмачка“, актуван с АОС № 7355/01.04.2022г..

Със специфично конкурсно условие – „за магазин за хранителни стоки“

При начална месечна конкурсна цена 161.52€ без ДДС (Сто шестдесет и едно евро и петдесет и два цента)

2. Необходимия ремонт на сградите следва да се извърши със средства, материали и труд, осигурени от бъдещия наемател за негова сметка, след предварително съгласуване на съответните СМР и строителни материали с район „Панчарево“ СО и кметския наместник на с. Плана.

3. Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично оповестен конкурс за горе описания имот, съдържаща клауза в комисията за провеждане на конкурса да се включи кметския наместник на с. Плана или оправомощен от него представител и да сключи договор със спечелилия конкурса участник, на основание чл. 31, ал.3, във връзка с ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2026 г., Протокол № _____, точка ..... от дневния ред по доклад № ...../.....2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
Председател на Столичния общински съвет

Целесъобразността на процедурата следва да се прецени с оглед изложеното в настоящето становище и доклада на вносителя.

С уважение:

Стефан Дъров
зам.-кмет на Столична община
11.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН ПАНЧАРЕВО

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-15-06, факс: 02/992-1506
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org

Възстановим подпис

X РПН26-ВК62-108/7//28.10....

ИЗХ. НОМЕР

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

Д О К Л А Д

От Евгения Алексиева – Кмет на СО - Район „Панчарево"

Относно : Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ години на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построените в него сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с обща площ 121 кв.м., находящи се в с.Плана, махала „Турмачка",със специфично конкурсно условие „за магазин за хранителни стоки".

Правно основание:
чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация
чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост
чл.19 от Наредбата за общинската собственост
чл.4, ал.3, във връзка с чл.1, т.1, чл.30, ал.1 и ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО-район „Панчарево" постъпи доклад с вх.рег.№ РПН26-ВК92-108/2026г. от г-н Валери Стоянов- кметски наместник на с.Плана с искане за отдаване под наем на общинския имот с предназначение за магазин за хранителни стоки.

Подкрепям искането и предлагам да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ години на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построените в него сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с обща площ 121 кв.м., находящи се в с.Плана, махала „Турмачка“,със специфично конкурсно условие „за магазин за хранителни стоки”.

За обекта е съставен АЧОС № 7355/01.04.2022г., вписан в службата по вписвания с вх.рег.№ 33453/13.05.2022г., Акт № 154, том LXXXI , дело № 25140, имотна партида 785448.

Местонахождение: СО-район „Панчарево“, махала „Турмачка“, с.Плана, поземлен имот по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-55/15.12.2011г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Обектът се намира в центъра на махала Турмачка в с.Плана. Към настоящият момент не функционира и няма наемател.

Село Плана е населено място в район „Панчарево“ от VIII категория, което се намира на 36 км. от центъра на София и състои от 15 махали, които са разпръснати и отдалечени една от друга. Разположено е в най-високата част на Плана планина и едновременно има изглед към Рила, Витоша и Верила.

Жителите, регистрирани по постоянен и настоящ адрес са около 100 души, предимно възрастни хора, но живущите са много повече, особено през летния сезон.

През топлите месеци, уикендите и ваканциите, населението нараства значително. Поради близостта до София, много от къщите се използват като вили, а природните дадености привличат десетки посетители и засилват туризма.

В махала „Турмачка“ няма действащ търговски обект, поради което е наложително отдаване под наем на общинския имот за магазин за хранителни стоки за задоволяване на потребностите на живущите.

Липсата на магазин затруднява снабдяването на населението основно с хляб и хранителни продукти и налага спешно откриване на такъв вид търговски обект.

Във връзка с искане на Кметския наместник на с.Плана, както и изложените обстоятелства, считаме за наложително спешно да бъде открита процедура за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построените в него сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с обща площ 121 кв.м., находящи се в с.Плана, махала „Турмачка“,със специфично конкурсно условие „за магазин за хранителни стоки“.

Въз основа на посочените правни основания, а именно:
чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация
чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост
чл.19 от Наредбата за общинската собственост
чл.4, ал.3, във връзка с чл.1, т.1, чл.30, ал.1 и ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

Ви предлагаме Проект на решение на Столичен общински съвет за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ години на поземлен имот с идентификатор 56624.7204.499 с площ 180 кв.м., заедно с построените в него сгради с идентификатори 56624.7204.499.1 и 56624.7204.499.2 с обща площ 121 кв.м., находящи се в с.Плана, махала „Турмачка“,със специфично конкурсно условие „за магазин за хранителни стоки”.

Началната конкурсна месечна наемна цена в размер на 174.00 € /сто седемдесет и четири евро/ без ДДС е определена от сертифициран оценител инж.Весела Дановска, управител на „Ленд мениджмънт” ЕООД , сключила рамков договор със Столична община № СОА21-ДГ56-4525/02.11.2021г..

Срокът на валидност на оценката е до 13.03.2027г.

Приложения:

експертна оценка.pdf

АОС 7355.pdf

Скици.pdf

становище градоустройствен с

Правен анализ.pdf

С уважение,

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА СО - РАЙОН “ПАНЧАРЕВО”

Изтекъл сертификат

X Evgeniya Aleksieva