



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

---

София 1000, ул. „Московска“ №33, телефонен номер: 02/9377363,  
[www.sofia.bg](http://www.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-ВК08-4787/27.03.2026 г. на Кмета на район „Панчарево“ с проект за решение до Столичния общински съвет за провежда на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв. м., находящи се в с. Лозен, район „Панчарево“

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 внесенния 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 на УПИ – частна общинска собственост, представляващ УПИ XXI-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв. м. – поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с

идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв. м., находящи се в с. Лозен, район „Панчарево“, АОС № 7499/16.05.2025 г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

В доклада си вносителю излага, че „в СО-район „Панчарево“ постъпи писмо с вх. рег. № РПН26-ВК92-40/26.01.2026г. от г-н Васил Станчев – кмет на с. Лозен, с предложение да бъдат отдадени под наем поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия, находящи се в с. Лозен, които към настоящия момент са свободни и не се ползват“.

Също така, в горепосочения доклад вносителю сочи, че „имотът в по-голямата си част е озеленен терен с налични няколко широколистни и иглолистни дървета. Същият е обществено достъпен и не е заграден. Разположен е в централната част на село Горни Лозен, с лице на две улици „Янко Панайотов“ и „Нарцис“, на около 100 метра от главната улица „Съединение“. Имотът се намира на около 1.5 км. от административната сграда на кметство Лозен и има транспортен достъп.

Търговският обект се състои от шест модулни метални клетки, които са функционално обединени в една обща сграда. Същата е построена през 1997 г. и е разположена в южната част на имота, но от дълги години не функционира и в момента е свободна. Има метални решетки на прозорците. Нуждае се от основен ремонт, както външен така и вътрешен“. Горепосоченото обстоятелство за нуждата от ремонт на сградата е установено и в доклада на оценителя на стр. 4: „В южната част на имота има построена сграда, представляваща долепени един до друг метални павилиони върху бетонова основа. Сградата е построена 1997 г., но от дълги години не функционира. Има метални решетки на прозорците. Нуждае се от основен ремонт“. Конкретното обстоятелство може да се счете за специфично конкурсно условие и има пряко значение при извършването на пазарната оценка за определянето на начална месечна наемна цена.

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, вносителю 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, скица на сградата и скица на поземлен имот. Правните основания на които се основават доклада на вносителю и приложения проект за решение на Столичния общински съвет са правилно посочени и относими. Посочено е и специфично конкурсно условие – функцията на отдавания под наем обект да е „кафе-аперитив“. 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 № СОА21-ДГ56-4525/03.10.2022 г. и е актуална до 20.07.2026 г. Заклучението 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.

Посочената от оценителя начална конкурсна цена е в размер на 564.00 € без ДДС (петстотин шестдесет и четири евро). При определянето на първоначална конкурсна цена не са приложими разпоредбите за определяне на преференциална наемна цена с оглед вида общински имот или с оглед наемателя.

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 отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ XXI-1061- за търговски обект, кв. 74 с площ 905 кв. м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ от 57 кв. м., находящи се в село Лозен, СО-район „Панчарево“, актувани с АОС № 7499/16.05.2025 г. вписан в службата по вписвания с вх. рег. № 60066 от 15.07.2025г., Акт 8, том СXLIV, имотна партида 47215, със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

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

Стефан Дъров  
зам.-кмет на Столична община  
22.04.2026

С уважение: \_\_\_\_\_



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



1137, с. Панчарево, ул. “Самоковско шосе” 230, тел.: 02/9760-506, факс: 02/992-1506  
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org

 Възстановим подпис

**X** РПН26-ВК92-40-/1//27.03....

ИЗХ. НОМЕР

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## Д О К Л А Д

**Евгения Алексиева – Кмет на СО - район „Панчарево“**

**Относно:** Провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ ХХI-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м., находящи се в с.Лозен, район „Панчарево“, АОС № 7499/16.05.2025г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

**Правно основание:**

Чл.8, ал.1,чл.14, ал.1 от Закона за общинската собственост

Чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

Чл.19, ал.1, ал.2, ал.3 от Наредбата за общинската собственост

Чл.1, т.1, във връзка с чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

В СО-район „Панчарево“ постъпи писмо с вх.рег.№ РПН26-ВК92-40/26.01.2026г. от г-н Васил Станчев – кмет на с.Лозен, с предложение да бъдат отдадени под наем поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия, находящи се в с.Лозен, които към настоящия момент са свободни и не се ползват.

Във връзка с това, предлагам да бъде проведен публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ XXI-1061- за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ от 57 кв.м., находящи се в село Лозен, СО-район „Панчарево“, актувани с АОС №

АОС № 7499/16.05.2025г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

Урегулirаният поземлен имот XXI-1061 с предназначение-за търговски обект е с площ 905 кв.м. и представлява поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м..

Имотът в по-голямата си част е озеленен терен с налични няколко широколистни и иглолистни дървета. Същият е обществено достъпен и не е заграден. Разположен е в централната част на село Горни Лозен, с лице на две улици „Янко Панайотов“ и „Нарцис“, на около 100 метра от главната улица “Съединение“. Имотът се намира на около 1.5 км. от административната сграда на кметство Лозен и има транспортен достъп.

Търговският обект се състои от шест модулни метални клетки, които са функционално обединени в една обща сграда. Същата е построена през 1997г. и е разположена в южната част на имота, но от дълги години не функционира и в момента е свободна. Има метални решетки на прозорците. Нуждае се от основен ремонт, както външен така и вътрешен.

Горепосоченият имот е актуван с АЧОС № 7499/16.05.2025г., утвърден от Кмета на Столична община и вписан в службата по вписвания с вх.рег.№ 60066 от 15.07.2025г., Акт 8, том CXLIV, имотна партида 47215.

Имайки предвид доброто местоположение на имота, считам, че отдаването под наем на урегулirания поземлен имот и сградата в него ще позволи облагородяване на същия, както и обособяване на детски кът, места за сядане и други съоръжения, свързани с дейността на търговския обект. Всички условия и изисквания на СО-район „Панчарево“ ще бъдат заложиени към кандидатите в конкурсната документация.

Целта ни е да се оформи един функционален и модерен търговски обект „кафе-аперитив“, предоставяйки място за отдих на местните жители и игра на децата. Това ще окаже положително влияние на деца, родители, тъй като там биха могли да се организират мероприятия.

Във връзка с това, подкрепям напълно идеята на г-н Васил Станчев и предлагам да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ XXI-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м., находящи се в с.Лозен, район „Панчарево“, АОС № 7499/16.05.2025г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

Чрез отдаване под наем на поземления имот, същият ще се облагороди, ще се стопанисва и поддържа, както и ще защитим икономическия интерес на общината, с приходите от наем.

Отдаването под наем за срок от 10 години ще даде възможност на бъдещия наемател да вложи по-големи инвестиции за ремонт на сградата и облагородяване на терена за обособяване на един съвременен търговски обект.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Ленд Мениджмънт“ ЕООД с управител инж.Весела Гаврилова Дановска, сключила рамков договор със Столична община № СОА21-ДГ56-4525/02.11.2021г., съгласно която началната конкурсна месечна наемна цена на обекта е в размер на 564.00 € /петстотин шестдесет и четири евро/ без ДДС.

Експертната оценка е със срок на валидност до 20.07.2026г.

Във връзка с изложеното, считам че са налице правните основания, посочени в чл.8, ал.1,чл.14, ал.1 от Закона за общинската собственост; чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.19, ал.1, ал.2, ал.3 от Наредбата за общинската собственост; чл.1, т.1, във връзка с чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ ХХI-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м., находящи се в с.Лозен, район „Панчарево“, АЧОС № 7499/16.05.2025г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

#### ***Приложения:***



7499.pdf



Комбинирана  
скица шестограм.p



Скици  
шестограм.pdf



Експертна оценка  
Лозен.pdf



Предложение от  
кмет на с.Лозен – К

**С уважение,**

**ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА**  
**КМЕТ НА СО - РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“**

27.3.2026 г.

**X** Evgeniya Aleksieva

---



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 \_\_\_\_\_ 2026 година

**За:** Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на УПИ ХХІ-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м., находящи се в с.Лозен, район „Панчарево“, АОС № 7499/16.05.2025г., със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

### **На основание :**

чл.8, ал.1, чл.14, ал.1 от Закона за общинската собственост

чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

чл.19, ал.1, ал.2, ал.3 от Наредбата за общинската собственост

чл.1, т.1, във връзка с чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ :

I. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок 10 /десет/ години на УПИ ХХІ-1061-за търговски обект, кв.74 с площ 905 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1061, заедно с построената в него едноетажна сграда за търговия с идентификатор 44063.6225.1061.2 с площ 57 кв.м., находящи се в с.Лозен, район „Панчарево“, при начална конкурсна наемна цена в размер на 564.00 € /петстотин шестдесет и четири евро / без ДДС на месец, със специфично конкурсно условие „за кафе-аперитив“.

За имота е съставен АЧОС № 7499/16.05.2025г., утвърден от Кмета на Столична община и вписан в службата по вписвания с вх.рег.№ 60066 от 15.07.2025г., Акт 8, том СXLIV, имотна партида 47215.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде Заповед за откриване на процедура за провеждане на конкурса за отдаване под наем на имота по т.І, съгласно чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на....., Протокол, №..... от дневния ред и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния**

**общински съвет:.....**

**/Цветомир Петров/**

*Главен юрисконсулт, район „Панчарево“*

*Лили Димитрова*

 Възстановим подпис

**X** Лили Димитрова

---