



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр. София, п.к. 1000, ул. „Московска“ №33, тел. номер: 02/9377363, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД ОТ СТЕФАН ДЪРОВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: *Предложение за отмяна на Решение №473/11.06.2026 г. на Столичния общински съвет, постановено по т. 56 от дневния ред, въз основа на доклад с вх. № СОА26-ВК08-8211/05.06.2026 г. относно отдаване под наем на свободни помещения в сградата на Общински културен институт Дом на културата "Искър", бул. „Кръстю Пастухов“ № 23, Район „Искър“ за Детски парти център.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 473/11.06.2026г. на Столичен общински съвет по Протокол № 63, точка 56 от дневния ред, въз основа на доклад с вх. № СОА26-ВК08-8211/05.06.2026 г. е дал съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от пет години на части от недвижим имот – публична общинска собственост, в сграда на Общински културен институт Дом на културата "Искър", бул. „Кръстю Пастухов“ № 23, Район „Искър“, със самостоятелен вход от северната фасада и площ 276.85 кв.м., за детски парти център със следните помещения, за Детски парти център със следните помещения:

- Зала „Детски свят“, Кафе зона „Сутерен“, Входно антре, Стая на загадките - апаратна, Стая на загадките 1, Стая на загадките 2 и WC с преддверие, които са оборудвани с необходимите мебели и съоръжения за осъществяване на дейността“.

В т. 3 от цитираното решение е посочено, че Столичния общински съвет „Възлага на кмета на Район „Искър“ да проведе конкурс за отдаване под наем на помещенията по т.1 по реда на чл.31, ал.3, във връзка с чл.35 от Наредба за

условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и да подпише договор за наем с участника, класиран на първо място". В тази част постановеното решение на Столичния общински съвет противоречи на действащата нормативна уредба. Съгласно разпоредбата на чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждането на търгове и конкурси (НУРПТК), *„конкурси по чл. 1, т. 2, т. 3 и т. 9 се провеждат след решение на СОС и заповед на кмета на СО“*. В настоящия случай се касае за провеждането на конкурс за отдаването под наем на части от имоти – публична общинска собственост, които не подлежат на концесиониране (чл. 1, т. 2 от НУРПТК). Предвид това, за да бъде открита процедурата по провеждането на конкурса следва да са налице две предпоставки – постановено и придобило стабилитет решение на Столичния общински съвет и заповед на кмета на Столична община. Както е посочено по-горе, СОС е възложил директно на кмета на район „Искър“ да проведе конкурса, което е в пряко противоречие с нормативната уредба и предвид това решението в тази част е незаконосъобразно. На следващо място, в чл. 7, ал. 1, т. 4.2. от Правилника устройството, организацията и дейността в Общински културен институт Дом на културата "Искър" – София изрично е посочено, че *„дълготрайно отдаване под наем на помещения от безвъзмездно предоставеното от Столична община имущество се осъществява след проведен конкурс и/или търг по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет и подписан договор за наем с кмета на Столична община и/или кмета на Район „Искър“*.

В допълнение към изложеното, следва да вземете предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждането на търгове и конкурси на СОС, кметът на СО открива процедурата по провеждането на конкурса със заповед (която има задължително съдържание съгласно посочената разпоредба), а съгласно ал. 3 на същия член: *„Със заповедта кметът на СО може да възложи на кмета на района, на чиято територия се намира имота или вещта, да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договора със спечелилия конкурса участник“*. Цитираната т. 3 от цитираното решение е незаконосъобразна и поради това, че постановявайки решението СОС е упражнил права с които не разполага, а именно – да упълномощи пряко кмета на район да проведе съответния конкурс. Това е така, тъй като възможност да упълномощава кмета на района, на чиято територия се намира имота или вещта, да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договора със спечелилия конкурса участник е правомощие на кмета на Столична община, което се може да се упражни посредством издаването на заповедта по чл. 31 НУРПТК. Изложеното се отнася и за упражняването на правомощията по чл. 35 НУРПТК, а именно – утвърждаването на конкурсната документация и издаването на заповед за назначаване на комисия за провеждане на конкурса.

В точка 4 от цитираното решение на Столичния общински съвет е посочено, че *„началната конкурсна цена е в размер на 1950 /хиляда деветстотин и петдесет/ евро на месец без ДДС, за помещенията, описани в т. 1, отдавани съвкупно под наем, съгласно доклад на лицензиран оценител – търговско дружество „МММ“ ЕООД“*. Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, пазарните цени се определят въз основа на оценка, изготвена от лицензиран оценител, при използване на подходящи подходи и методи, избрани от оценителя, но минимум по два метода – приходен и сравнителен. Оценката няма задължителен характер за

Столична община и Столичен общински съвет, а е база за провеждане на търга или конкурса. Посочената Наредба регламентира и рамковия договор със сертифицирани оценители и фирми, извършващи оценки на недвижими имоти и задълженията им към Столична община (чл. 2, ал. 1, т. 5). С оглед това, макар и изготвена от лице с оценителска правоспособност, оценката послужила за основа при определяне на началната конкурсна месечна наемна цена не може да бъде приета за релевантна, тъй като нито посоченото търговско дружество („МММ“ ЕООД), нито физическото лице – оценител Антон Михайлов Михайлов имат сключен рамков договор със Столична община за изготвянето на пазарни оценки за имоти и не са вписани в нарочния регистър на сертифицираните оценители.

Съгласно т. 6 от цитираното решение на Столичния общински съвет, *„наемателите настанени в помещенията по т. 1 след проведен конкурс и подписан договор, внасят определения наем в пълен размер по сметка на ОКИ ДК „Искър“, който се ползва 100% за добиване на материални активи, ремонт и поддръжка на сградния фонд – публична общинска собственост и други капиталови разходи“*. В тази част решението считам приетото за незаконосъобразно, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 3, изр. 2 от Закона за общинската собственост, *„плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, са частна собственост на общината“*. Видно от горецитираното решение на Столичния общински съвет се касае за части от недвижим имот – публична общинска собственост, представляващи помещения в сградата на ОКИ ДК „Искър“. Вследствие на това, приходите от отдаваните под наем помещения са частна собственост на общината и не са част от патримониума на ОКИ ДК „Искър, който съгласно чл. 2, ал. 1 от Правилника за устройството, организацията и дейността на ОКИ Дом на културата „Искър“, същия е *„самостоятелно юридическо лице, регистрирано като културен институт, съгласно Закона за закрила и развитие на културата, второстепенен разпоредител с кредитите по изпълнение на бюджета, което се финансира основно от бюджета на Столична община и допълнително от други дейности“*.

Съгласно разпоредбата на чл. 5 от Административнопроцесуалния кодекс, когато постановление, правилник, наредба, инструкция или друг подзаконов нормативен акт противоречи на нормативен акт от по-висока степен, прилага се по-високият по степен акт. В настоящия случай, горепосочената разпоредба на чл. 3, ал. 3, изр. 2 от Закона за общинската собственост е разпоредба от нормативен акт с по-висока степен (закон) спрямо Правилника за устройството, организацията и дейността на ОКИ Дом на културата „Искър“.

Предвид гореизложеното, предлагам на СОС да приеме решение съгласно приложения проект.

Предлагам на вниманието на Столичния общински съвет проект за решение, което прилагам към настоящия доклад.

С УВАЖЕНИЕ:



Стефан Дъров
зам.-кмет на Столична община
20.07.2026



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: <http://www.council.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ година

За отмяна на Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичен общински съвет

На основание чл. 21, ал. 1, т. 24 и ал. 2 от закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Отменя Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичен общински съвет по Протокол 63, точка 56 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВКО8-8211/05.06.2026 г. с което се е дал съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от пет години на части от недвижим имот – публична общинска собственост, в сграда на Общински културен институт Дом на културата "Искър", бул. „Кръстю Пастухов“ № 23, Район „Искър“, със самостоятелен вход от северната фасада и площ 276.85 кв.м., за детски парти център със следните помещения: Зала „Детски свят“, Кафе зона „Сутерен“, Входно антре, Стая на загадките – апаратна, Стая на загадките 1, Стая на загадките 2 и WC с преддверие, които са оборудвани с необходимите мебели и съоръжения за осъществяване на дейността“, изцяло и всички права и задължения възникнали от неговите действия.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад №, становище и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ: