Рег. № Към СОА26-ВК08-8211-[8]/28.09.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ №33, телефонен номер: 02/9377363,
www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД
ОТ СТЕФАН ДЪРОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Предложение за изменение 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 № 473/11.06.2026 г. на Столичния 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.

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 цитирането решение на Столичния общински съвет е посочено, че „началната конкурсна цена е в размер на 1950 евро на месец без ДДС /хиляда деветстотин и петдесет/, 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.

С писмо с рег. №СОА26-ВК08-8211-[6]/16.09.2026 г. от Общински културен институт Дом на културата „Искър“ е представена нова пазарна оценка за определяне на първоначалната наемна цена, изготвена от инж. Галина Георгиева Николова, сключила рамков договор № СОА24-ДГ56-1923/26.07.2024 г. със Столична община. Пазарната стойност на месечния наем на помещения с площ от 276,85 кв. м. е в размер на 1972 EUR без ДДС (хиляда деветстотин седемдесет и две евро). Представената пазарна оценка е съобразена с нормативните изисквания на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Във връзка с изложените мотиви, считам че предложението за изменение на Решение № 473/11.06.2026 г. на Столичния общински съвет е обосновано и предлагам на вниманието на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам към настоящия доклад.

С уважение:_____

Стефан Дъров
зам.-кмет на Столична община
28.09.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, https://council.sofia.bg

Р Е Ш Е Н И Е №

на Столичния общински съвет от ДД.ММ.2026 година

За изменение и допълнение на Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичния общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.13 от Наредбата за общинската собственост, чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Изменя т. 3 на Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичния общински съвет, с настоящ текст: „*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.“* и приема следната редакция:

„Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата по провеждане на публично оповестен конкурс, съгласно чл.31, ал.1 и ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси“.

2. Изменя т. 4 на Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичния общински съвет, с настоящ текст: *„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.*

Специфично конкурсно условие - за детски парти център.“ и приема следната редакция:

„Началната конкурсна месечна наемна цена е в размер на 1972 EUR без ДДС (хиляда деветстотин седемдесет и две евро) за помещенията, описани в т.1, отдавани съвкупно под наем, съгласно оценка на лицензиран оценител“.

3. Всички останали точки на Решение № 473 от 11.06.2026 г. на Столичния общински съвет по Протокол № 63 остават непроменени и запазват действието си.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на ДД.ММ.2026 г., Протокол № --, точка -- от дневния ред, по доклад №-----/ДД.09.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: **(п)**

Цветомир Петров