



СТОЛИЧНА ОБЩИНА-РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121, п.к. 1281, тел.: 991-72-30; факс: 991 76 23 е-mail: info@novi-iskar.bg

УТВЪРЖДАВАМ:

X

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ

КМЕТ НА СО - РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"

Подписано от: VLADISLAV

VLADIMIROV

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА

„ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ЗА СРОК ОТ ПЕТ ГОДИНИ НА ЧАСТ ОТ НЕДВИЖИМ
ИМОТ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ЗА ТВОРЧЕСКА И ЗАНАЯТЧИЙСКА ДЕЙНОСТ,
НАХОДЯЩ СЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА
С. ЖИТЕН, РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ – СО

2026 г.

СЪДЪДЪРЖАНИЕ НА КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

- I. Рег и основания за провеждане на конкурса. Правни основания.
- II. Предмет на конкурса и минимална начална наемна цена.
- III. Условия за участие.
- IV. Срокове и начин за подаване на конкурсна документация.
- V. Изискуеми документи, които следва да бъдат приложени в офертата на участниците.
- VI. Оглед на обекта.
- VII. Критерии за класиране на кандидатите и обявяване на спечелилия участник. Обжалване.

Образци:

- образец № 1 – Заявление за участие;
- образец № 2 – Декларация за посещение на имота;
- образец № 3 – Декларация, че участникът е с чисто съдебно минало;
- образец № 4 – Декларация, че участникът няма финансови задължения към Държавата/Столична община;
- образец № 5 – Проект на договор за наем;
- образец № 6 – Оферта за вложени инвестиции за ремонт;
- образец № 7 – Ценово предложение.

Приложения към конкурсната документация:

- Заповед № СОА26-РД09-4062/02.06.2026г. на Кмета на Столична община;
- АПОС № 3809/13.02.2014 г. на СО-район „Нови Искър“;
- Копие от кадастрална карта с данни от КРНИ на ПИ с идентификатор 29430.4705.814;
- Копие от кадастрална карта с данни от КРНИ на сграда с идентификатор 29430.4705.814.6;
- Експертна оценка.

I. РЕД И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА. ПРАВНИ ОСНОВАНИЯ.

Конкурсната документация е разработена в изпълнение на Заповед № СОА26-РД09-4062/02.06.2026 г. на Кмета на Столична община и на основание Решение № 314 по Протокол № 60, т. 67 от 30.04.2026г. на Столичен общински съвет, чл.46, ал.1, т.1, т.3, т.11, т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.1, т.2, чл.30, ал.1, чл.31 и чл.32 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет, и чл.13 от Наредбата за общинската собственост.

Конкурсът е обявен по реда на чл.34 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС, както следва: на интернет страницата на Столична община: www.sofia.bg, на интернет – страницата на СО-район „Нови Искър“: www.novi-iskar.bg, на страниците на един национален ежедневник: вестник „Труд“ от 08.09.2026 г., на информационните табла в сградите на Столична община, на СО-район „Нови Искър“ и на кметство с. Житен.

II. ПРЕДМЕТ НА КОНКУРСА И МИНИМАЛНА НАЧАЛНА НАЕМНА ЦЕНА.

Настоящият конкурс е с предмет: **„Отдаване под наем за срок от 5 /пет/ години на част от недвижим имот – публична общинска собственост с предназначение за творческа и занаятчийска дейност, находящ се в административна сграда – кметство село Житен, район „Нови Искър““, а именно:**

– Част от недвижим имот – публично общинска собственост, помещение с площ от 43.60кв.м., с отделен вход, разположено на приземен етаж, в самостоятелен обект, представляващ двуетажна административна сграда /кметство/ с идентификатор 29430.4705.814.6, с застроена площ от 135.00 кв.м., актувана с АПОС № 3809/13.02.2014г. на СО-район „Нови Искър“, вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 14062/28.03.2014г., том XXXII, № 158, имотни партиди 310940, построена върху поземлен имот с идентификатор 29430.4705.814 по КККР на с. Житен, район „Нови Искър“, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.01.2012г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ VII /седми/ – общ. от кв. 17 /седемнадесети/ по действащия регулационен план на с. Житен, одобрен със Заповед № РД-16-075/09.04.1990г. на Председател на ИК на ОБНС „Нови Искър“ и ИПРЗ за кв. 17 /седемнадесети/, УПИ от I до IX, одобрено със Заповед РД-09-50-512/20.11.2001г. на Гл. арх. на София, с административен адрес: с. Житен, ул. „Житница“ № 22.

Началната конкурсна наемна цена – **96,00 € (деветдесет и шест евро) без ДДС**, определена от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община.

Специфично конкурсно условие: **за творческа и занаятчийска дейност.**

III. УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ.

В обявения конкурс могат да кандидатстват само лица, които:

- не са осъждани на лишаване от свобода за умишлени престъпления от общ характер, освен ако са реабилитирани;
- нямат финансови задължения към Държавата/Столична община към датата на провеждане на конкурса;
- не са в процедура по ликвидация и не са обявени в несъстоятелност.

IV. СРОКОВЕ И НАЧИН ЗА ПОДАВАНЕ НА КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ.

1. Кандидатите за участие в конкурса закупуват утвърдената конкурсна документация от фронт-офиса на СО-район „Нови Искър“ – гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121, на стойност **30.68€ (тридесет евро и шесдесет и осем цента) с включен ДДС**, за което получават приходна квитанция.
2. Обявлението за провеждане на конкурса ще се публикува на 08.09.2026г. на интернет страницата на Столична община: www.sofia.bg, на интернет страницата на СО-район „Нови Искър“: www.novi-iskar.bg, на страниците на един национален ежедневник: вестник „Труд“, на информационните табла в сградите на Столична община, на СО-район „Нови Искър“ и на кметство с. Житен.
3. Срок за закупуване на конкурсна документация – всеки работен ден от 08.09.2026г. до 07.10.2026 г. включително, от 08:30 часа до 17:00 часа от фронт-офиса на СО-район „Нови Искър“, с адрес: гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121 в сградата на XXXI-Медицински център.
4. Срок за подаване на офертите – всеки работен ден от 08.09.2026 г. до 07.10.2026 г. включително от 08:30 часа до 17:00 часа във фронт-офиса на СО-район „Нови Искър“, находящ се на адрес: гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121 в сградата на XXXI –Медицински център.
5. Гаранцията за участие в конкурса е в размер на 102.26 € (сто и две евро и двадесет и шест цента), вносими при подаване на офертата на касата на района – гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121 или по сметка на СО-район „Нови Искър“ – **IBAN: BG 45 BPBI 7942 33 27761301, BIC: BPBI BGSF, „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД**. Върху сумите по внесени гаранции за участие от кандидатите, СО-район „Нови Искър“ не дължи лихви.
6. Конкурсът ще се проведе на 08.10.2026 г. от 11:00 часа в заседателната зала на СО- район „Нови Искър“, находяща се на адрес: гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121. В случай, че в първоначално обявения срок – 17:00 часа на 07.10.2026 г. не постъпят оферти или е постъпила само една оферта, конкурсът се удължава чрез удължаване на срока за закупуване и срока за подаване на оферти с 15 /петнадесет/ календарни дни, на основание Заповед № СОА26-РД09-4026/02.06.2026 г. на Кмета на Столична община. Съобщението за удължаване, при наличие на основанията за това, се оповестява на сайта на Столична община: www.sofia.bg, на сайта СО-район „Нови Искър“: www.novi-iskar.bg, както и на информационните табла в сградите на Столична община, на СО-район „Нови Искър“ и на кметство с. Житен.
7. Документите за участие в конкурса, раздел V, от т.1 до т.7 вкл., се поставят в непрозрачен **Плик № 1** с надпис **„ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ“**. В **плик № 2** с надпис **„ОФЕРТА“** се поставят образец № 6 и образец № 7 /т.8 и т.9 от раздел V/. Плик №

1 и Плик № 2 се залепват и се поставят в голям непрозрачен плик, с изписване на конкурса, за който се кандидатства и административни сведения на кандидата: име, БУЛСТАТ/ЕИК, адрес за кореспонденция, телефон и email.

8. Участници, които не са подали своите офертни предложения по указания начин се отстраняват от участие на основание чл.40, ал.2 от НУРПТК.

9. Не се допускат до участие кандидати, чиито офертни предложения са поставени в прозрачни, надраскани или скъсани пликове – такава оферта се връща на участника, както и участници, които не отговарят на обявените условия.

10. Офертата следва да бъде представена лично от участника или чрез упълномощен с нотариално заверено пълномощно негов представител във фронт – офиса на СО-район „Нови Искър“ в срока за подаването ѝ. До изтичането на срока, всеки участник в конкурса може да промени, допълни или оттегли офертата си. След изтичане на крайния срок за подаване на оферти, участниците не могат да извършват промени и допълване на офертите и същите не могат да бъдат оттегляни.

V. ИЗИСКУЕМИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО СЛЕДВА ДА БЪДАТ ПРИЛОЖЕНИ В ОФЕРТАТА НА УЧАСТНИЦИТЕ.

1. Заявление за участие – образец № 1.

2. Документ за закупени конкурсни книжа /оригинал или заверено от участника копие/.

3. Документ за внесена гаранция за участие в конкурса /оригинал или заверено от участника копие/.

4. Декларация, че участникът е запознат със състоянието на помещението и приема да го наеме в състоянието, в което се намира – образец № 2.

5. Декларация, че кандидатът е с чисто съдебно минало – образец № 3.

6. Декларация, че участникът няма финансови задължения към Държавата и Столична община, включително и задължения по договори със Столична община – образец № 4.

7. Проект на договор, подписан и подпечатан на мястото, определено за подпис от Наемател – образец № 5.

8. Оферта за вложени инвестиции за ремонт – образец № 6;

9. Ценово предложение образец № 7. Участникът е обвързан от ценовото си предложение и не може да го променя след изтичане на срока за подаване на офертата.

Предложената ценова оферта на участника следва да е по-високо от минимално заложената начална месечна наемна цена.

Минималната месечна наемна цена е определена от лицензиран оценител с доклад по експертната оценка.

СО-район „Нови Искър“ няма да изисква представянето на документи, до които има достъп по служебен път.

Обстоятелствата, относно ликвидация и несъстоятелност ще се удостоверяват служебно чрез извършване на справка в публичен регистър „Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ“ към Агенция по вписванията.

VI. ОГЛЕД НА ОБЕКТА.

Оглед на обекта може да се извършва всеки работен ден от 08:30 часа до 17:00 часа, в срока за подаване на офертни предложения от 08.09.2026 г. до 07.10.2026 г. включително.

За контакти: кметство с. Житен, тел.: 02/998 20-66

VII. КРИТЕРИИ ЗА КЛАСИРАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ И ОБЯВЯВАНЕ НА СПЕЧЕЛИЛИЯ УЧАСТНИК. ОБЖАЛВАНЕ.

1. Ако в срока за подаване на офертни предложения – от 08:30 часа на 08.09.2026 г. до 17:00 часа на 07.10.2026 г. постъпят две или повече оферти се провежда конкурс на 08.10.2026 г. от 11:00 часа в заседателната зала на СО-район „Нови Искър“, гр. Нови Искър, ул. „Искърско дефиле“ № 121, сградата на ХХХІ-Медицински център.

2. Ако в срока за подаване на оферти не постъпят оферти или постъпи само една оферта, конкурсът се удължава с 15 календарни дни, съгласно от Заповед № СОА26-РДО9-4062/02.06.2026 г. на Кмета на Столична община и на основание чл.31, ал.2 от НУРПТК.

3. Ако след удължаване на конкурса, в рамките на удължения срок не постъпят оферти конкурса за отдаване под наем се прекратява на основание чл.47, ал.1, т.1 от НУРПТК. Ако след удължаване срока на конкурса има една подадена оферта – същият се провежда на основание чл.47, ал.1, т.2 от НУРПТК.

4. Не се допускат до участие кандидати, чиито конкурсни документи са депозирани след изтичане на крайния срок за подаване на офертни предложения или са поставени в прозрачни, награскани или скъсани пликове – участник с такава оферта се отстранява от конкурса на основание чл.40, ал.2 от НУРПТК.

5. На основание чл.35 от НУРПТК, Кметът на СО-район „Нови Искър“ назначава комисия от пет или седем члена, в деня на провеждане на конкурса. Комисията заседава и взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете, но не по-малко от 4 души.

6. Комисията за провеждане на конкурса започва разглеждане на офертите по реда на тяхното постъпване – чл.40, ал.1 от НУРПТК.

7. Комисията извършва преглед на всички изискуеми документи, съдържащи се в **Плик № 1 – „ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ“**. Ако не са налице всички изискуеми документи и попълнени образци по раздел V от т.1 до т.7 вкл. – кандидатът не се допуска до участие в конкурса, на основание чл.40, ал.2 от НУРПТК.

8. След прегледа на документите, съдържащи се в Плик № 1 – „ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ“ на всички кандидати и установяване на пълното им съответствие с изискванията по утвърдената конкурсна документация, Комисията пристъпва към отваряне на Плик № 2 – „ОФЕРТА“.

Предлаганата оферта по образец № 6 – вложени инвестиции за ремонт, следва да е съобразена с минималната стойност за ремонтни дейности, посочена в образец № 6, приложение към утвърдената конкурсна документация.

Предлаганата цена в образец № 7 на участник в конкурсната процедура трябва да е по-висока от минимално заложената такава в одобрената конкурсна документация. В случай, че предлаганата от кандидата цена е по-ниска или равна на минимално заложената начална конкурсна цена по документацията, кандидатът не се допуска до участие в конкурса – чл.40, ал.2 от НУРПТК.

9. Комисията може по всяко време да проверява заявените от кандидатите данни, както и да изисква писмено представяне в определен срок на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в офертата – чл.40, ал.3 от НУРПТК. Кандидатите са длъжни в процеса на провеждане на конкурса незабавно писмено да уведомяват комисията за промени в обстоятелствата, заявени и посочени в офертата – чл.40, ал.4 от НУРПТК.

10. Комисията по провеждане на конкурса предлага да не бъде допуснат до участие участник, който не е представил всички изискуеми документи.

11. Критерии и методика за оценка на офертите:

11.1. Критерий **НЦ** – наемна цена.

Максималният брой точки по този показател е 60.

Оценката на участниците по показател **НЦ** се изчислява по следната формула:

$$\text{НЦ} = \frac{\text{НЦ}_{\text{уч.}}}{\text{НЦ}_{\text{макс.}}} * 60, \text{ където}$$

– **НЦ_{уч.}** е предложената наемна цена от кандидата за имота

– **НЦ_{макс.}** е най-високата предложена наемна от кандидат за конкретния имот.

11.2. Критерий **ВИР** – вложени инвестиции за ремонт.

Максималният брой точки по този показател е 40.

Оценката на участниците по показател **ВИР** се изчислява по следната формула:

$$\text{ВИР} = \frac{\text{ВИР}_{\text{уч.}}}{\text{ВИР}_{\text{макс.}}} * 40, \text{ където}$$

– **ВИР_{уч.}** е предложената цена за вложени инвестиции за ремонт от кандидата за имота

– **ВИР_{макс.}** е най-високата предложена цена за вложени инвестиции за ремонт от кандидат за конкретния имот.

11.3. Оценяване.

Всеки участник, може да получи комплексна оценка – **КО** максимум 100 точки. Комплексната оценка представлява сбор от получените оценки на участника по всеки един от горепосочените показатели и се изчислява по формулата:

КО = НЦ + ВИР

На първо място ще бъде класиран кандидатът, събрал най-много точки в комплексната оценка – **КО**.

11.4. Ако след разглеждане и оценка на офертите на допуснатите участници, съобразно обявените критерии и методика не може да се направи класиране, комисията има право да поиска еднократно подобряване на офертите от участниците в седемдневен срок на основание чл.49, ал.1 от НУРПТК.

12. Резултатите от своята работа по разглеждане, оценяване и класиране на офертите, комисията оформя в протокол и изготвя предложение до Кмета на СО-район „Нови Искър“ за сключване на договор за отдаване под наем с кандидата, класиран на първо място.

13. Кметът на СО-район „Нови Искър“ утвърждава със заповед класирането и определя спечелилия конкурса кандидат. В заповедта се посочват и недопуснатите кандидати. Заповедта се изпраща на всички участници в конкурса, включително и на недопуснатите до участие. Заповедта подлежи на обжалване по съдебен ред по реда на АПК в 14-дневен срок от съобщаването ѝ чрез Кмета на СО-район „Нови Искър“ до АССГ.

14. В 5 /пет/ дневен срок от изтичане срока за обжалване на конкурсната процедура, кметът на СО-район „Нови Искър“ сключва договор с участника, класиран на първо място, съобразно условията на проекта – договора и офертата на участника.

15. Ако класираният на първо място участник писмено откаже да подпише договора или след писмена покана не се яви и не подпише договора, конкурсната комисия предлага на кмета на СО-район „Нови Искър“ да сключи договор с участника, класиран на 2-ро място.

16. Внесените гаранции за участие на кандидатите, обжалвали заповедта по чл.41, ал.2 от НУРПТК се задържат до влизане в сила на заповедта, респективно до отмяната ѝ. Върху тези суми не се дължат лихви.

17. Гаранцията за участие в конкурса на спечелилия конкурса участник се възстановява след подписване на съответния договор.

18. Гаранцията за участие в конкурса на останалите участници се възстановява в срок от 7 /седем/ работни дни от приключване на процедурата.

19. Спечелилият кандидат заплаща при подписването на договор гаранция в размер на **153,39 € (сто педесет и три евро и тридесет и девет цента) с вкл. ДДС**, която не се олихвява. Внесената гаранция се връща при прекратяване на договора, ако Наемателят няма задължения към Наемодателя. **Внасянето на гаранция е условие за подписване на договор за отдаване под наем.**

20. Договорът за отдаване под наем се сключва за срок от 5 /пет/ години, считано от датата на подписването му, съгласно Заповед СОА26-РД09-4062/02.06.2026 г. на Кмета на Столична община.

Съгласувал чрез АИСРНИ:

Генади Лазаров

за началник отгел „УОСЖФРКТД“

съгласно Заповед №РНИ26-РД09-234/10.08.2026г.

Генади Лазаров

гл.юрисконсулт отгел „ПНАО, ГРАО и ЧР“

Изготвил чрез АИСРНИ: Светла Николова

гл. специалист отгел „УОСЖФРКТД“

дата: 28.08.2026г.