

"БУРГАСКИ ПАЗАРИ" ЕООД

със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Цариградска" №57
тел.: 056 / 894293 ; факс : 056 / 844380 ; e-mail : pazari_bs@abv.bg

Изх. № 156/ 16.10.2026 г.



ПКОС/ОПД
ПКП/В
16.10.26

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БУРГАС

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ: Донка Василева Христова управител на „Бургаски пазари“ ЕООД

ОТНОСНО: Провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 години на самостоятелен обект с идентификатор 07079.614.141.2.2, собственост на „Бургаски пазари“ ЕООД, находящ се на втория етаж на бившия РУМ „Краснодар“, гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предлагам на Вашето внимание приемането на решение за провеждането на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на следния недвижим имот, собственост на „Бургаски пазари“ ЕООД:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.614.141.2.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-9/30.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“, ет. 2, предназначение **„За търговска дейност“**, с едно ниво и площ **2 106,00 кв.м.**, разположен в сграда с идентификатор 07079.614.141.2, намираща се в поземлен имот с идентификатор 07079.614.141, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж

— няма; под обекта — 07079.614.141.2.5, 07079.614.141.2.4 и 07079.614.141.2.3; над обекта — няма.

„Бургаски пазари“ ЕООД, ЕИК 102657921 е собственик на имота въз основа на Акт за частна общинска собственост № 846/18.05.1998 г. и е включен в капитала на „Бургаски пазари“ ЕООД, съгласно Решение № 10/10.05.2000 г. на Общинския съвет - Бургас и решение от 01.08.2000 г. на БОС. Чл. 51б, ал. 5 от Закона за общинска собственост (ЗОС) предвижда възможността търговските дружества с общинско участие в капитала да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, за срок не по-дълъг от 10 години. Съгласно чл.18 ал. 2 от Наредба за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговски дружества, участието в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност от Община Бургас, общинските търговски дружества могат да отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи. Комисията за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се назначава от управителя на съответното дружество.

С настоящата докладна записка, отправям предложение за отдаване под наем на цитирания имот да се проведе търг с явно наддаване.

За определяне на началната тръжна наемна цена „Бургаски пазари“ ЕООД възложи извършване на пазарна оценка за размера на месечния наем от независим оценител. Съгласно приложения доклад за оценка е определен пазарен месечен наем в размер на **4 050 евро без ДДС**.

Към настоящия момент имотът е свободен и има нужда от подобрения. Всички ремонтни дейности ще бъдат за сметка на наемателя, за което предлагаме за времето на СМР, но не-повече от 6 месеца, след сключване на договора, бъдещият наемател да не дължи месечен наем. Основание за това са наличието на остарели довършителни работи и необходимостта от адаптиране на обекта съобразно бъдещата му дейност. Разходите за адаптация, текуща поддръжка и ремонти ще са за сметка на наемателя, без приспадане от наема или допълнително възстановяване от дружеството. Преустройства и намеси в конструкцията, инсталациите или общите части се допускат само след предварително писмено съгласие на дружеството и получаване на необходимите разрешения.

Наемателят заплаща отделно от наема електроенергията, водата и останалите разходи, свързани с ползването на имота. Наемателят ще възстановява на дружеството документално установената ТБО, отнасяща се до обекта и периода на наемното ползване.

Предвид необходимостта от инвестиция в обекта и голямата му площ, е целесъобразно същият да бъде отдаден дългосрочно за максимално допустимия срок от 10 години. Месечният наем ще се актуализира ежегодно, при положително процентно изменение на индекса на потребителските цени за страната, публикуван от Националния статистически институт (НСИ), за предходните 12 месеца. При нулево или отрицателно изменение наемът остава непроменен. Този механизъм запазва реалната стойност на приходите и конкретизира допускането за ежегодна индексация в оценката.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 2 ЗМСМА, чл. 147, ал. 2 ТЗ, чл. 51а, ал. 4 и чл. 51б, ал. 5 ЗОС, чл. 2, чл. 8, ал. 1, т. 1, чл. 9, чл. 12, ал. 1, т. 10 и чл. 18, ал. 1 и 3 от Наредбата за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговски дружества, участието в граждански дружества и сключването на договори за съвместна дейност от Община Бургас, във връзка с глава седма от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, предлагам **Общински съвет – Бургас, да вземе следните**

РЕШЕНИЯ:

1. **Дава съгласие** „Бургаски пазари“ ЕООД да проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 10 години, считано от предаването с приемо-предавателен протокол, на:

Самостоятелен обект с **идентификатор 07079.614.141.2.2**, с адрес гр. Бургас, ул. „Цар Калоян“, ет. 2, предназначение „За търговска дейност“, с едно ниво и площ **2 106,00 кв. м**, в сграда 07079.614.141.2, разположена в поземлен имот 07079.614.141; със съседни на същия етаж — няма, под обекта — 07079.614.141.2.5, 07079.614.141.2.4 и 07079.614.141.2.3, над обекта — няма, съгласно Схема № 15-1479981-10.10.2026 г.

2. **Одобрява начална месечна тръжна наемна цена от 4050 евро без ДДС**, въз основа на оценителския доклад на оценител със сертификат № 100102430 на КНОБ. Одобрява стъпка за наддаване в размер на 405 евро, представляваща 10 на сто от началната месечна тръжна наемна цена.

3. Определя депозит за участие от 12 150 евро без ДДС, равен на трикратния размер на началната месечна наемна цена, съобразно чл. 61, ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи. Депозитът на спечелилия участник да се използва за заплащане на първата дължима наемна вноска по реда на чл. 73, ал. 2 от същата Наредба. Плащането на първата дължима месечна вноска се урежда съобразно чл. 74, ал. 1, като се отчита сумата, покрита от депозита. Определя стъпка за наддаване 10 процента от началната тръжна наемна цена.

4. Одобрява следните задължителни договорни условия:

4.1. Имотът се ползва за търговска дейност, съобразена с неговото предназначение и необходимите разрешителни за конкретната дейност.

4.2. В случай, че е необходима промяна на предназначението на наетия обект (със или без извършване на строително-монтажни работи), НАЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка да финансира изготвяне на проектна документация и заплащане на всички административни и други разходи, както и разходи по извършени СМР до приключване на процедурата, но само след изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

4.3. За времето на СМР, но не-повече от 6 месеца, след датата на сключване на договора, наемателят не дължи месечен наем. Наемателят е длъжен да заплаща останалите разходи за ползване на имота.

4.4. Месечният наем се актуализира ежегодно, при положително процентно изменение на индекса на потребителските цени за страната, публикуван от Националния статистически институт (НСИ), за предходните 12 месеца. При нулево или отрицателно изменение наемът остава непроменен.

4.5. Разходите за ремонтните дейности по адаптацията на обекта, както и разходите за текущата му поддръжка, са за сметка на наемателя. Не се допуска приспадане на тези разходи от наема или възстановяването им от дружеството.

4.6. Всички извършени от Наемателя подобрения, които не могат да бъдат отделени от обекта без неговото повреждане, остават собственост на „Бургаски пазари“, след прекратяване на договора, без Наемателят да има право на обезщетение за извършването им.

4.7. Консумативите и относимата ТБО се заплащат от наемателя.

5. Възлага на управителя на „Бургаски пазари“ ЕООД да изпълни и предприеме действия по провеждане на търг с явно наддаване, съгласно приетите решения по т.1 до т.4.

Приложения:

- 1.Схема № 15-1479981-10.10.2026 г. на самостоятелен обект 07079.614.141.2.2.
- 2.Акт за частна общинска собственост № 846/18.05.1998 г.
- 3.Доклад „Оценка – Краснодар“ на лицензиран оценител.

УПРАВИТЕЛ:

/Донка Христова/