



ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

ЗАПОВЕД № 95-20-1179/07-07 2026 г.

МОТИВИ

Сграда с идентификатор № 04279.614.80.1, брой етажи 2, със застроена площ: 119 кв.м (сто и деветнадесет квадратни метра) и разгъната застроена площ 238 кв.м. (двеста тридесет и осем), с предназначение „за култура и изкуство“, известна като „**Мощанска къща**“, се намира в кв. „Вароша“, гр. Благоевград, и е **частна общинска собственост**, съгласно Акт за частна общинска собственост № 3095/07.04.2014 г. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.614.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра.

Имотът не се ползва по предназначение към настоящия момент и е включен в програмата за управление на общинската собственост по реда на чл. 8, ал. 9 от **Закона за общинската собственост (ЗОС)**. С оглед ефективното управление на общинската собственост, в това число и осигуряването на устойчив приход в общинския бюджет, е целесъобразно имотът да бъде отдаден под наем чрез конкурентна процедура, съобразно нормативната уредба, регламентираща материята.

Предназначението на сградата — „за култура и изкуство“ — налага наемателят да бъде лице с доказан капацитет в сферата на културата, изкуството и образованието, способно да осигури публичен достъп до услугите, предоставяни в обекта, и да допринесе за развитието на културния живот на Община Благоевград. Отдаването на имота следва да се извърши при условия, гарантиращи запазването на предназначението му и максимална обществена полза за жителите на общината.

Съгласно **чл. 14, ал. 1 от ЗОС**, свободни нежилищни имоти — частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, като ал.2 от същия член гласи, че отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. Доколкото имотът е с предназначение „за култура и изкуство“ и **критерий в подбора на наемател няма да е само размера на предложената наемна цена**, провеждането на **публично оповестен конкурс** е допустимата форма на отдаване под наем.

На основание **чл. 95, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)** на Общински съвет — Благоевград, при провеждане на конкурс за нежилищни имоти — частна общинска собственост, кметът на общината издава заповед, с която определя условията за провеждане на конкурса, конкурсните книжа и реда за участие. Размерът на началната конкурсна наемна цена е определен по реда на **Приложение № 8 към НРПУРОИ** — Таблица на базисните наемни цени за Община Благоевград, в съответствие с площта на сградата и зоната, в която се намира.

С оглед на изложеното и на основание **чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост** и **чл. 95, ал. 2 във връзка с чл. 82, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ на Общински съвет — Благоевград**,

НАРЕЖДАМ

Да се проведе публично оповестен конкурс на 28.07.2026 г. от 10:30 часа в зала № 101, в сградата на Община Благоевград за **отдаване под наем за срок от 10 (десет) години** на следния общински нежилищен имот:

I. Предмет на публично оповестения конкурс е сграда с идентификатор 04279.614.80.1 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с брой етажи: 2 (два), 119 кв.м (сто и деветнадесет квадратни метра) и разгъната застроена площ 238 кв.м. (двеста тридесет и осем), предназначение: сграда за култура и изкуство, с адрес: гр. Благоевград, кв.

„Вароша“, известна като „Мощанска къща“, разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.614.80 по същите КККР, представляваща частна общинска собственост съгласно Акт за частна общинска собственост № 3095/07.04.2014 г.

Конкурсът се провежда при следните условия:

1.1. Запазване предназначението на сградата

Сградата следва да запази предназначението си на обект за култура и изкуство. Наемателят е длъжен да я ползва изключително за осъществяване на дейности в областта на културата и изкуството.

1.2. Забранени дейности

При осъществяване на дейността си спечелилият конкурса участник е длъжен да спазва следните забрани:

1.2.1. Забранява се извършването на дейности, несвързани с предназначението на сградата за култура и изкуство, включително използването ѝ за търговски, складови или жилищни цели.

1.2.2. Забранява се преотдаването под наем, пренаемането или предоставянето за съвместно ползване на трети лица на наетата сграда или на части от нея — изцяло или частично.

1.2.3. Забранява се тютюнопушенето в сградата и в непосредствена близост до нея — на входа и на прилежащите към сградата открити площи — от страна на ползвателите на сградата, служителите и посетителите, с оглед предназначението на обекта и характера на ползвателите на предоставяните в него услуги, включително непълнолетни лица.

II. Условия за участие в конкурса:

1. в конкурса могат да участват **юридически лица**, регистрирани в Търговския регистър към Агенция по вписванията, с предмет на дейност: културна, художествена или образователна дейност, както и дейност, свързана с организиране на културни събития, фестивали, изложби, концерти, мюзикъли, театрални постановки, музикални уроци и други форми на изкуство и обществения живот, които имат поне 5 години опит в областта на културата или изкуството, доказан чрез представяне на документи, удостоверяващи това. Изискването за регистриран предмет на дейност произтича от необходимостта наемателят да разполага с капацитет и опит за осъществяване на дейности, съответстващи на предназначението на имота.

2. участник в конкурса следва да представи **концепция за развитието на обекта**, показваща ползването му изключително за цели на културата и обществените инициативи, представляваща част от **конкурсното предложение**, и съдържаща:

2.1. описание на дейностите, които участникът планира да осъществява в обекта общинска собственост.

2.2 механизъм за включване на гражданството и неспециалисти в културния живот;

2.3.наличен екип от специалисти, с които ще бъде обезпечено изпълнението на описаните в концепцията действия, в това число: експерти в изобразителното изкуство; експерти в театралното изкуство; експерти в музикалното изкуство и др.

2.4. предложение за активности и програми **за хора със специални потребности**, в съответствие с принципите на равен достъп и приобщаване.

3. **участник в конкурса** следва да представи годишен културен календар, който да бъде приложен, като част от конкурсното предложение, с конкретно планирани инициативи, в това число **гарантиран минимален годишен брой публични събития**, отворени за обществен достъп с възможност да бъдат включени в културния календар на Община Благоевград. Изискването е насочено към осигуряване на устойчив принос на наемателя към обществено-културния живот на общината.

4. **участникът да има поне 5 години доказан опит в областта на културата и изкуството** - да е организирал и провеждал мероприятия и да е реализирал проекти в областта на културата и изкуството, което като информация, следва да бъде посочено в конкурсното предложение и доказано чрез прилагане към конкурсното предложение на съответните документи, референции или друг тип източници, установяващи реализирането им.

III. Конкурсна документация:

1. Утвърдената конкурсна документация може да се получи в стая 320 в сградата на Община Благоевград, след заплащане на такса в размер на **100 евро (сто евро)** с ДДС, **равняващи се на 195,58 лв. (сто деветдесет и пет лева)**. Таксата се заплаща в брой на касата на Община Благоевград или по банкова сметка: **BG 87 SOMB 9130 84 13725344**, BIC код: **SOMBBGSF** (Общинска банка АД — ФЦ Благоевград), код на вид плащане: **447000**, всеки работен ден от 09:30 до 12:00 ч. и от 14:30 до 16:30 ч. в периода от 13.07.2026 г. до 24.07.2026 г., при представяне на платежен документ за закупена конкурсна документация.

При желание на кандидата за участника в конкурса, утвърдената конкурсна документация може да бъде предоставена в електронен вариант и изпратена на посочен ел. адрес, след представяне на платежен документ за закупена конкурсна документация.

2. Оглед на обекта се извършва от 10:00 ч. до 12:30 ч. всеки работен ден в периода от 13.07.2026 г. до 24.07.2026 г., след представяне на документ за закупена конкурсна документация и внесена депозитна вноска.

IV. Депозит за изпълнение договора за наем. Депозитната вноска в размер на **500,00 (петстотин) евро, равняваща се на 977,92 лв. (деветстотин седемдесет и седем лева и деветдесет и две стотинки)**, следва да постъпи в срок до 12:00 ч. на 27.07.2026 г. по банкова сметка **BG98SOMB 9130 33 13725300**, BIC код: **SOMBBGSF** (Общинска банка АД — ФЦ Благоевград). Депозитът служи за обезпечаване правилното изпълнение на наемния договор. Върху депозитната вноска не се начисляват лихви и ДДС.

Внесенят депозит от участника, спечелил конкурса, не се приспада от дължимите наемни вноски и се задържа от Община Благоевград за целия срок на договора за наем като гаранция за изпълнение на задълженията на наемателя. Депозитът служи за обезпечаване на неплатени наемни вноски, други парични задължения по договора, както и на вреди, причинени на отдадения под наем общински имот от наемателя или от лица, за които той отговаря. При настъпване на някое от горепосочените обстоятелства Община Благоевград има право да се удовлетвори от депозита без предварително съдебно производство, като уведоми наемателя за размера на удържките.

Депозитът се освобождава и връща на наемателя след прекратяване на договора за наем, подписване на приемателно-предавателен протокол между наемателя и Община Благоевград, удостоверяващ липсата на вреди и неизпълнени задължения, и въз основа на писмена молба, входирана в деловодството на Общинска администрация - Благоевград, но не по-рано от последния календарен ден на месеца, следващ месеца на входиране на молбата.

V. Гаранция за участие в конкурса - в размер на **5 000,00 (пет хиляди) евро, равняващи се на 9 779,15 лв. (девет хиляди седемстотин седемдесет и девет лева и петнадесет стотинки)**, следва да постъпи в срок до 12:00 ч. на 27.07.2026 г. по банкова сметка **BG98 SOMB 9130 33 13725300**, BIC код: **SOMBBGSF** (Общинска банка АД — ФЦ Благоевград). Гаранцията служи за обезпечаване сключването на наемния договор. Върху паричната гаранция не се начисляват лихви.

Внесената от спечелилия конкурса участник парична гаранция за сключване на договора за наем се освобождава след сключване на договора за наем и въз основа на писмена молба, входирана в деловодството на Общинска администрация — Благоевград от вносителя на гаранцията.

В случай че спечелилият конкурса участник не се яви за сключване на договора за наем в определения срок или откаже да го сключи, внесената парична гаранция се задържа в приход на Община Благоевград.

VI. Срок за подаване на конкурсната документация:

Конкурсната документация, ведно с предложенията на участниците се приемат в деловодството на Общинска администрация — Благоевград, всеки работен ден от 09:30 ч. до 17:30 ч., в срок от 13.07.2026 г. до 27.07.2026 г. включително.

Конкурсна документация, изпратена по пощата или с куриерска служба, се счита за редовно подадена, ако е постъпила и е регистрирана в деловодството на Общинска администрация - Благоевград не по-късно от 17:30 ч. на 27.07.2026 г. Рискът от забавяне при пощенско или куриерско изпращане е изцяло за сметка на участника.

Участниците в конкурса представят в определения срок всички документи, посочени в закупената конкурсна документация, поставени в голям непрозрачен запечатан плик, върху който се отбелязват задължително: пълното наименование на обекта на конкурса; името/наименованието и адресът/седалището на подателя/участника в конкурса.

В големия плик се поставя отделен (малък) запечатан плик, съдържащ предложението за участие в конкурса. Предложението трябва да съдържа най-малко следното:

1. Представяне на кандидата — данни на юридическото лице, ЕИК/БУЛСТАТ, седалище и адрес на управление, предмет на дейност, управителни органи, лице за контакт;

2. Наименование на обекта на конкурса — точното наименование на имота, предмет на конкурса, съгласно конкурсната документация;

3. Разработка на условията на конкурса, в това число: начин на ползване на обекта, съобразен с неговото предназначение; концепция за развитие на обекта, включваща: описание на дейностите, които участникът планира да осъществява в обекта, механизъм за включване на гражданството и неспециалисти в културния живот, екип от специалисти, с които да бъде обезпечено изпълнението на описаните в концепцията действия, предложение за активности, и/или програми за хора със специални потребности и др.;

4. Предложена наемна цена, начин и условия на плащане — размерът на предложената месечна наемна цена не може да бъде по-нисък от обявената начална наемна цена.

5. Към предложението следва да бъдат приложени и документи, удостоверяващи изпълнение на условията по пункт II, т. 3 и т. 4 от настоящата заповед, изпълнението на които се взема предвид при определяне броя точки за участника в конкурса.

VII. Първоначална конкурсна месечна наемна цена:

Началната конкурсна месечна наемна цена е **119.25 (сто и деветнадесет евро и двадесет и пет евроцента), равняващи се на 233,24 лв. (двеста тридесет и три лева и двадесет и четири стотинки) без ДДС**, определена по реда на **Приложение № 8 към НРПУРОИ — Таблица на базисните наемни цени за Община Благоевград**, в съответствие с площта на сградата и зоната, в която се намира. При определянето и изчисляването на цената се прилагат правилата на **§ 16 от Наредбата за изменение на подзаконовите нормативни актове на Общински съвет — Благоевград**, приета с Решение № 482, Протокол № 12/31.10.2025 г., приложими от датата на влизане в сила на решението на Съвета на Европейския съюз за приемане на еврото от Република България. Предложената от участника наемна цена не може да бъде по-ниска от горепосочения начален размер.

VIII. Критерии за оценяване на конкурсните предложения:

Оценяването се извършва от комисия, назначена от Кмета на Община Благоевград, по **точкова система с максимален брой от 100 точки**, разпределени между четири критерия. Класирането се извършва по низходящ ред на сбора от точките по всички критерии. При равен краен резултат предимство се дава на участника с по-висока оценка по Критерий 1.

Критерий 1. Качество и съдържание на концепцията за използване на обекта за култура и изкуство — максимален брой точки: 40

Комисията оценява представената концепция по четири подкритерия. Концепцията следва да е съобразена с характера, предназначението и капацитета на обекта — сграда с идентификатор 04279.614.80.1, с площ 119 кв.м, известна като „Мощанска къща“, кв. „Вароша“, гр. Благоевград.

Подкритерий	Макс. т.	Тежест
Разнообразие и обществена значимост на планираните дейности, културни прояви и образователни програми, съобразени с мащаба и капацитета на обекта	12	12%
Механизъм за включване на гражданството, местната общност и неспециалисти в културния живот на кв. „Вароша“ и гр. Благоевград	8	8%
Наличен екип от специалисти, с които ще се обезпечи изпълнението на описаните в концепцията действия, в това число: експерти в изобразителното, театралното и музикалното изкуство и др	12	12%
Програми, дейности и мерки за достъпност на обекта и услугите за хора със специални потребности	8	8%

Оценката по всеки подкритерий се формира по скала: 0 т. — липсва; частична точкова стойност — недостатъчно разработен; максимална точкова стойност — напълно разработен и убедителен.

Критерий 2. Брой гарантирани публични събития, отворени за обществен достъп с възможност да бъдат включени в културния календар на Община Благоевград – максимален брой точки: 15

Минималното допустимо число публични събития е 5 (пет) броя на година, съобразено с капацитета на обекта. Предложение с по-малко от 5 публични събития годишно се счита за несъответстващо на изискванията и не се оценява по този критерий.

Брой гарантирани публични събития годишно	Точки
5 събития	5
5 – 10 събития	10
10 + събития	15

3. Критерий 3. Доказан опит в областта на културата и изкуството - през последните пет години да е организирал и провеждал мероприятия и да е реализирал проекти в областта на културата и изкуството, доказани чрез документи - максимален брой точки: 30

Оценяват се реализирани проекти, прояви или програми в областта на културата и изкуството, доказани с официални документи или по друг начин, показващ изпълнението. Предвид характера и мащаба на обекта, прагът за оценяване е адаптиран, както следва:

Брой реализирани проекти	Точки
1 – 9 проекта	5
10 – 19 проекта	10
20 – 29 проекта	15
30 – 39 проекта	20
40 и повече проекта	30

4. Предложена месечна наемна цена – максимален брой точки: 15

Оценката се изчислява по формулата: $C = (C_p / C_{max}) \times 15$, където C_{max} е най-високата предложена месечна наемна цена, а C_p е цената на конкретния участник. Максималният брой точки получава участникът, предложил най-висока наемна цена. Предложената цена не може да бъде по-ниска от началната конкурсна наемна цена по т. VII.

IX. Настоящата заповед да се публикува в един местен ежедневник и да се обяви на официалния сайт на Община Благоевград в съответствие с изискванията на чл. 95, ал. 4 от НРПУРОИ.

Контрол по изпълнението на настоящата заповед възлагам на **Мария Димова** – Директор на дирекция „Общинска собственост и стопански дейности“, която да осигури провеждането на конкурса в указания ред и срок.



МЕТОДИ БАЙКУШЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД