



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

X

рег. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА20-ВК08-12078(5)/26.05.2022 година от Константин Павлов – Кмет на Район “Лозенец” за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 5 години на втория етаж и складово помещение на първия (приземния) етаж от двуетажна нежилищна сграда – частна общинска собственост**, заедно с градина с площ **180 кв. м**, представляваща част от поземления имот, върху който е построена сградата, находящи се на булевард “Черни връх” № 27, Район “Лозенец”

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), **изразявам становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Константин Павлов – Кмет на Район “Лозенец”.

Предложението в доклада е за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 5 години на втория етаж и складово помещение на първия (приземния) етаж от двуетажна нежилищна сграда – частна общинска собственост**, заедно с градина с площ **180 кв. м**, представляваща част от поземления имот, върху който е построена сградата, находящи се на булевард “Черни връх” № 27, Район “Лозенец”.

Вторият етаж от сградата представлява **ресторант с идентификатор 68134.901.814.1.2** и застроена площ **133 кв. м**, състоящ се от зала за клиенти, кухненска част и санитарна част.

Складовото помещение към ресторанта е с площ 38,60 кв. м. Същото се състои от преддверие, коридор, два склада и санитарен възел. Помещението се намира на първия (приземния) етаж, който е с идентификатор **68134.901.814.1.1.**

Двуетажната сграда е построена през 1963 година върху **поземлен имот с идентификатор 68134.901.814.** Част от този имот е обособена като градина към ресторанта. Обособената градина към ресторанта е с площ 180 кв. м. Градината също е предложена за отдаване под наем, заедно с втория етаж и складовото помещение на първия етаж.

По действащия подробен устройствен план поземленият имот представлява урегулиран поземлен имот I, отреден за “обществено жилищно строителство” от квартал № 138 в местност “Лозенец – II част”.

За двуетажната сграда е издадено удостоверение за търпимост на строеж от главния архитект на Район “Лозенец”, в което е посочено, че строежът е бил допустим по действащите планове, правила и норми към момента на неговото изграждане. Едновременно с това е констатирано, че сградата може да се ползва по предназначение до реализиране на придвижванията по ПУП.

За поземления имот и двуетажната масивна сграда е съставен АЧОС № 5331/27.06.2018 година на СО – Район “Лозенец”, вписан в Службата по вписванията.

Разпоредбите на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост допускат свободни **нежилищни имоти – частна общинска собственост**, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица на общинска бюджетна издръжка да се отдават под наем на трети лица след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Представените по преписката документи обосновават изпълнение на особените изисквания на закона, които допускат възможността за отдаване под наем на част от сградата и имота.

Докладът е придружен от **експертна пазарна наемна оценка** на отдавания под наем имот, определена на месечна база и включваща втория етаж, складовото помещение и градината към ресторанта. Оценка е изготвена от “М Консулт комерс” ООД, с което дружество Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Предложената в проекта за решение **начална конкурсна цена** за отдавания под наем имот е в общ размер на **4 044,00 лева/месец, без ДДС (2 068,00 евро, без ДДС).**

Оценката е със срок на валидност **до 15.09.2022 година.**

В рамките на така определената обща цена се включват пазарните наемни стойности на следните обекти:

- ресторанта на втория етаж, с площ 133 кв. м – 2 727,00 лева/месец, без ДДС;
- складовото помещение на приземния етаж, с площ 38,60 кв. м – 202,00/месец, без ДДС и
- градината към ресторанта, с площ 180,00 кв. м – 1 115,00 лева/месец, без ДДС.

Посоченото в проекта за решение специфично конкурсно условие за отдавания под наем имот е: **“за ресторант с лятна градина”.** Конкурсното условие съответства на предназначението на сградата, съобразно АОС и удостоверението за търпимост.

Съгласно изискването на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, докладът и проектът за решение съдържат нормативно изискуемите данни за специфично конкурсно условие и начална конкурсна цена за имота.

Срокът на предлагания договор за наем е **5 години**. Така посочения срок е съобразен с нормите на чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 19, ал. 1 от Наредбата да общинската собственост.

Продължителността на предложения наемен срок за имота може да бъде преценявана в рамките на закона единствено от общинския съвет.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 8, ал. 1 и ал. 2, чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 1, т. 1, чл. 4, ал. 3, чл. 30, ал. 4, както и чл. 31, ал. 3 от Наредбата за условията и реда и провеждане на търгове и конкурси са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Към тях предлагам да се допълни чл. 19, ал. 1 и чл. 14, ал. 8 от Наредбата за общинската.

От правните основания предлагам да се заличат следните разпоредби: чл. 13, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, тъй като същите са правно основание за отдаване под наем на имотите – публична общинска собственост, а така също и ал. 3 на чл. 30 от Наредбата за условията и реда и провеждане на търгове и конкурси, с цел прецизиране.

Целесъобразността на предложението за конкурс следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви и направеното от мен изменение на правните основания.

X

Дончо Барбалов -
Зам.-Кмет на Столична община

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. „МОСКОВСКА“ №33

Д О К Л А Д
ОТ КОНСТАНТИН ПАВЛОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

Относно: *Откриване на процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот - частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Лозенец“, Столична община*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.13, ал.1 и ал.4 от Наредбата за общинската собственост, чл.30, ал.3 и ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, предлагам да бъде открита процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 5 години на нежилищен имот – частна общинска собственост, находящ се на бул. „Черни връх“ №27, гр. София, включващ ресторант, склад в приземен етаж и градина към ресторанта в част от общински поземлен имот, а именно:

1. Втори етаж от сграда с идентификатор 68134.901.814.1.2, включващ ресторант със застроена площ от 133 кв.м., състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, складово помещение в приземния етаж с площ от 38,60 кв.м. и лятна градина с площ от 180 кв.м. – част от поземлен имот с идентификатор 68134.901.814

Специфично конкурсно условие: за ресторант с лятна градина.

Началната конкурсна месечна наемна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, за общинския имот е на обща стойност от 4044 лв. (четири хиляди и четиридесет и четири лева) или:

– началната конкурсна месечна цена за 1 кв.м. за „Ресторант“ на втори етаж от двуетажна общинска сграда с площ от 133 кв.м. е в размер на 20,50 лв. (двадесет лева и 50 ст.) без ДДС или общо в размер на 2727 лв. (две хиляди седемстотин двадесет и седем лева) без ДДС за цялата площ.

– началната конкурсна месечна цена за 1 кв.м. за „Склад“, находящ се в приземния етаж на двуетажна общинска сграда, с площ от 38,60 кв.м. е в размер на 5,23 лв. (пет лева и 23 ст.) без ДДС или общо в размер на 202 лв. (двеста и два лева) без ДДС за цялата площ.

– началната конкурсна месечна цена за 1 кв.м. за част от ПИ с идентификатор 68134.901.814, кв.138, м. „Лозенец II-ра част“ с площ от 180 кв.м., „За лятна градина към Ресторант“ е в размер на 6,19 лв. (шест лева и 19 ст.) без ДДС или общо в размер на 1115 лв. (хиляда сто и петнадесет лева) без ДДС за цялата площ.

Предложенията за началните конкурсни наемни цени на горепосочените терени общинска собственост са определени съгласно чл.30, ал.4 от НУРПТК, чл.6 и чл.7 от Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община /НЦСНИСО/ и представляват пазарни цени определени от лицензиран експерт-оценител притежаващ сертификат № 900400028 от 20.07.2010 г. издаден от КНОБ и рамков договор № СОА19-ДГ56-509 от 09.05.2019 г., сключен със Столична община.

Съгласно становище на главния архитект на район „Лозенец“ №РЛЦ22-ВК91-77-[1]/17.05.2022 г. за имота е съставен АчОС №5331/27.06.2018 г., вписан Служба по вписванията с вх.рег.№44525/09.07.2018 г., акт №125, том СІ, им.партида 562307. Съгласно цитирания акт самостоятелния бект представлява ресторант със застроена площ от 133 кв.м., състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, находящ се на втори етаж в сграда, обозначена с идентификатор 68134.901.814.1 в КККР, с административен адрес: бул. „Черни връх“ №27, която е изградена в УПИ І-за ОЖС, кв.138, м. „Лозенец“ ІІ-ра част, обозначен с идентификатор 68134.901.814 в КККР, за който е съставен АчОС №4838/11.01.2007 г.

Съгласно ЗУЗСО и ОУП на СО, приет с Решение №697 по Протокол №51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет на Република България, ПИ с идентификатор 68134.901.814 от КККР, който съответства на УПИ І-за ОЖС, кв.138 от действащия план на м. „Лозенец“ ІІ-ра част, в който е изградена сграда с идентификатор 68134.901.814.1 по КККР, предназначение – за обществено хранене, попада в устройствена зона:

Жс – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, с устройствени параметри – Плътност на застрояване (ПЗ) 50%; Кинт 2,5; минимална озеленена площ 35%.

Съгласно действащия ЗРП на м. „Лозенец“ ІІ-ра част, който е одобрен със Заповед №РД-09-50-739/28.12.1994 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, двуетажната сграда, обозначена с идентификатор 68134.901.814.1 по данни от КККР, с предназначение за обществено хранене, находяща се на бул. „Черни връх“ №27, няма постоянен градоустройствен статут. Сградата е построена през 1963 г. и същата е заварен – търпим строеж, завършен до 09.4.1993 г., като същия може да се ползва по предназначение до реализиране на предвижданията на действащия подробен устройствен план и съответно са приложими разпоредбите на чл.53 от ЗУТ.

От направена служебна справка в отдел ПООС и отдел АГД на район „Лозенец“ за самостоятелния обект няма заявени или удовлетворени реституционни претенции в законоустановените срокове по ЗВСОНИ, ЗОЕГПНС И ЗВСНОИ, ЗТСИ, ЗПИНМ, ЗС и други.

На основание чл.13, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, предлагам посочените части от имот – частна общинска собственост да бъдат отдадени под наем за срок до 5 (пет) години.

Съгласно чл.14, ал.1 и ал.2 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 отдаването под наем на тези имоти се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. В чл.13, ал.1 и ал.4 от НОС е предвидено, че с решение на СОС, след публичен търг или публично оповестен конкурс, могат да се отдават под наем свободни имоти или части от тях за срок до десет години, а търгът или конкурсът се провеждат по Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

бул. „Васил Левски“ 2, София 1142

Видно от изложеното, както и от цитираните правни норми, няма правна пречка за провеждане на конкурс за отдаване под наем на втори етаж от сграда с идентификатор 68134.901.814.1.2.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект решение на СОС
2. Експертна оценка.

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X КОНСТАНТИН ПАВЛОВ

КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"

Подписано от: KONSTANTIN PETROV PAVLOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.02893 77 591, факс 02/ 98 70 855,
e mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

За откриване на процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот – частна общинска собственост на територията на район „Лозенец“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1 и ал.2, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.13, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, чл.1, т.1, чл.4, ал.3, чл.30, ал.3, ал.4 и чл.31, ал.3 от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Да бъде открита процедура за провеждане на конкурс за отдаване под за срок от 5 (пет) години на нежилищен имот – частна общинска собственост, находящ се на бул. „Черни връх“ №27, гр. София, включващ ресторант, склад в приземен етаж и градина към ресторанта в част от общински поземлен имот, а именно:

1. Втори етаж от сграда с идентификатор 68134.901.814.1.2, включващ ресторант със застроена площ от 133 кв.м., състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, складово помещение в приземния етаж с площ от 38,60 кв.м. и лятна градина с площ от 180 кв.м. – част от поземлен имот с идентификатор 68134.901.814.

Специфично конкурсно условие: за ресторант с лятна градина.

Начална конкурсна месечна наемна цена за общинския имот е в размер на 4044 лв. (четири хиляди и четиридесет и четири лева) без ДДС за цялата площ.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура по провеждане на конкурса, съгласно чл.31, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол № _____, точка __ от дневния ред по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния

общински съвет:

Георги Георгиев

**Гл.юрисконулт на
район „Лозенец” - СО:**

Руслана Григорова