



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК08-11177-[4]

Регистриран на 04.02.2021

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

О Т

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА20-ВК08-11177/2020 година от инж. Тодор Кръстев – Кмет на Район "Сердика" за откриване на процедура за провеждане на конкурси за отдаване под наем на два обекта – публична общинска собственост, единият, от които представлява помещение в административната сграда на Район "Сердика", а другият – поземлен имот с идентификатор 68134.508.1673

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), изразяваме становище относно законосъобразността на внесения в общината проект за решение по доклад на инж. Тодор Кръстев – Кмет на район "Сердика".

Предложението в доклада е за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестени конкурси за отдаване под наем за срок от 5 години на два обекта – публична общинска собственост**, които в документите по преписката са описани, както следва:

1. Помещение, с площ 51,58 кв. м, заедно с 5,50 кв. м прилежащи площи, находящо се на втория етаж в административната сграда на Район "Сердика" с идентификатор 68134.514.14.1, находяща се на булевард "Княгиня Мария Луиза" № 88 и разположена в урегулиран поземлен имот VI-12 от квартал № 60 в местност "Зона В-15 – част пробив булевард "Данаил Николаев"" по плана за регулация, одобрен с решение № 7 по протокол № 46/18.12.2002 година на Столичен общински съвет.

Помещението в настоящия му вид е образувано след разширение на съществуващ кафе-бар, чрез частично преустройство-преграждане на част от фойето на втория етаж от административната сграда (разрешение за строеж № 109/18.02.2004 година).

За административната сграда е съставен АПОС № 8/16.01.1997 година на СО – Район "Сердика", вписан в СВ с вх. рег. № 94866, том XXXI, акт № 269.

Тук си позволяваме да отбележим, че нов АПОС за сградата по реда на чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост не е съставян, но това не е пречка за сключване на сделки за управление с част от имота.

- Специфичното конкурсно условие по проекта за решение е за **“кафе”**, а
- Началната конкурсна наемна цена на месечна база за помещението и прилежащите площи е **260,00 лева, без ДДС**.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.508.1673, целият площ 812 кв. м, находящ се на улица “Железопътна” № 24-б, представляващ по предходен план имот с планоснимачен № 1673 от квартал № 39, който имот по КККР е с **начин на трайно ползване: за бензиностанция, газостанция, метанстанция**.

Имотът **попада в улица**, съгласно действащия план за регулация на местност “Орландовци-Малашевци”, одобрен със заповед № РД-09-50-545/25.10.1996 година на главния архитект на град София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 година на Столичния общински съвет (становища рег. № РСР20-ВК66-501/1/29.05.2020 година и рег. № РСР20-ВК66-845/14.08.2020 година на главния архитект на района).

По ОУП на СО, гореописаният имот попада в територия за **Тти – “Терени за транспортна инфраструктура”**, устройствена категория № 1.

За поземления имот е съставен АПОС № 1914/19.08.2019 година на СО – Район “Сердика”, вписан в СВ с вх. рег. № 54201, акт № 135, том СХХХІІІ, дело № 41437.

- Специфичното конкурсно условие по проекта за решение е за **“модулна бензиностанция”**.

Началната конкурсна наемна цена на месечна база е **470,00 лева, без ДДС**.

В проекта за решение са посочени **начална месечна конкурсна цена и специфични конкурсни условия** за всеки от отдаваните под наем обекти, което е в съответствие с разпоредбата на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Експертните оценки, които са послужили на кмета на района като база за определяне на началните месечни конкурсни цени са със срок на валидност след актуализация до 06.07.2021 година. Същите са **формирани без да е начислен ДДС** и са изготвени от инж. Васил Добрев, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на предлаганите наемни договори за 2-та обекта е **5 години**. Този срок е в рамките на законоустановения като същия съответства на разпоредбите на чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост и чл. 13, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост.

В контекста на направеното предложение за отдаване под наем за модулна бензиностанция на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.508.1673, отреден за “улица” се наложи изследване на възможността за прилагане в този случай на чл. 55 от Закона за устройството на територията (ЗУТ).

Принципно поземлените имоти следва да се използват съобразно тяхното предназначение, определено по действащия за тях регулационен план. По изключение, същите могат да се използват и за други дейности, изрично предвидени в закон. Такъв е случаят с чл. 55 от ЗУТ, който предвижда, че **до реализирането на ПУП, поземлените имоти могат да се използват** за временни открити паркинги, пазари за сергийна

търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 и други подобни открити обекти.

Следователно основен в случая е въпроса – **модулната бензиностанция, представлява ли преместваем обект по смисъла на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ** и в този смисъл попада ли в изброените обекти по чл. 55 от същия закон? При евентуален положителен отговор на предходния въпрос, възниква още един последващ въпрос, а именно: **необходима ли е одобрена схема за поставяне на модулната бензиностанция?**

В този смисъл, бяха разгледани и обсъдени становище наш рег. № САГ20-ДР00-1819(1)/13.10.2020 година на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), както и становище рег. № СТ-1132-02-290/26.06.2020 година на Дирекцията за национален и строителен контрол (ДНСК).

Със становището си, министерството застъпва позицията, че бензиностанциите, нефторазпределителните пунктове, газостанциите и пунктовете за пълнене на газ са **строежи по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ**. Тези обекти съхраняват пожароопасни вещества и материали и по тези критерии се категоризират в **първа категория** по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 1, буква “г” от ЗУТ и чл. 2, ал. 4 и т. 144 на Приложение № 1 от наредба № 1/2003 година за номенклатурата на видовете строежи.

В тази връзка, министерството счита, че **тези строежи не следва да се разрешават като преместваеми обекти по реда на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ** като съответно за тях не е приложима хипотезата за “преместваем обект” по чл. 8, ал. 2, т. 2, буква “б” от Закона за административното регулиране на икономическите дейности, свързани с нефт и продукти от нефтен произход (ЗАРИДСНПП).

Аналогично по въпроса е и становището на ДНСК.

С оглед изложените становища на МРРБ и ДНСК, според нас не е допустимо отдаването под наем за модулна бензиностанция на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.508.1673, отреден за “улица” до реализирането на ПУП, тъй като в този случай бензиностанцията не може да получи разрешение за поставянето ѝ като преместваем обект.

Водени от горните аргументи, предлагаме промяна на проекта за решение като **пункт I** придобие следното съдържание:

“1. Да се отдаде под наем, чрез публично оповестен конкурс за срок от 5 години част от общински имот – публична общинска собственост (АПОС № 8/16.01.1997 година на СО – Район “Сердика”), която част представлява помещение, с площ 51,58 кв. м, заедно с 5,50 кв. м прилежащи идеални части, находящо се на втория етаж в административната сграда на Район “Сердика” с идентификатор 68134.514.14.1, находяща се на булевард “Княгиня Мария Луиза” № 88 и разположена в урегулиран поземлен имот VI-12 от квартал № 60 в местност “Зона В-15 – част пробив булевард “Данаил Николаев”” по плана за регулация, одобрен с решение № 7 по протокол № 46/18.12.2002 година на Столичен общински съвет, при:

- **специфично конкурсно условие за “кафе” и**
- **начална конкурсна наемна цена за помещението и прилежащите площи 260,00 лева/месец, без ДДС, съгласно експертната оценка на сертифициран оценител.”**

В същото време, **целия текст за обект № 2 от пункт I, предлагаме да отпадне.**

Разбира се, доколкото придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет, то въпроса с

преценката на предложението за отдаване под наем за модулна бензиностанция на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.508.1673, отреден за "улица" може да бъде решен единствено и само от съвета.

Правните основания, посочени в доклада и проекта на решението, а именно: 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, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 30, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Предлагаме към тях да се допълнят и чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 1, т. 2, чл. 4, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Целесъобразността на предложението за конкурс, следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви и предложените от нас изменения и допълнения на проекта за решение и правните основания.

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Дончо Барбалов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх. Здравко Здравков/

Съгласували:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски ✓

Директор на ДОС: Мария Праматарова ...

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова ✓

Старши юрисконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева ...

Младши експерт в ДОПК: Георги Стоянов ...

Изготвил: Станислав Койчев –
главен юрисконсулт в ДОС ...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА"

1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза, 88

тел: 921 80 10; факс: 832 20 95, www.serdika.bg

ДО Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО Район СЕРДИКА

Бул. Мария Луиза 88

тел. 921-80-19; 921-80-48

№ Към РСР20-ВК08-1636-[2]

ОТ 01.09.2020 12:55:36



УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Решение № 57 от 20.02.2020 г. на Столичен общински съвет, изпращам на Вашето внимание, за становище по законосъобразност Доклад и проект на Решение относно откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на общински имоти – публична общинска собственост, находящ се на територията на СО – район „Сердика“.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект на решение на СОС;
2. Актове за публична общинска собственост
 - АПОС № 8/16.01.1997 г. – копие,
 - АПОС № 1914/19.08.2019 г. – копие,
3. Становища от главния архитект на СО – район „Сердика” – копия;
4. Становища от отдел УОС – СО – район „Сердика” – копия;
5. Експертни оценки от лицензиран оценител – 2 /два/бр.;
6. Проект на конкурсна документация.
7. Скица на поземлен имот издадени от СГКК
 - № 15- 894040 - 03.10.2019г. – копие;

С уважение,

инж. ТОДОР КРЪСТЕВ
Кмет на СО – район „Сердика“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА"

1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза, 88

тел: 921 80 10; факс: 832 20 95, www.serdika.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО Район СЕРДИКА
бул. Мария Луиза 88
тел. 921-80-19; 921-80-48
№ РСР20-ВК08-1636
от 31.08.2020 16:17:51



ДОКЛАД

От инж. Тодор Кръстев

Кмет на СО – район „Сердика”

Относно: Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост, находящи се на територията на СО – район “Сердика”.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл.13, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 30, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, предлагам Столичен общински съвет да вземе решение, с което да бъдат отдадени под наем за срок от 5 години чрез публично оповестен конкурс, общински нежилищни имоти – публична общинска собственост, както следва:

Обект № 1 – помещение, с площ от 51,58 кв. м. и 5,50 кв. м. прилежащи идеални части, находящо се в сграда с идентификатор по КККР - 68134.514.1, разположена в УПИ VI – 12, кв.60, по плана на гр. София, м. „Зона В-15“, актувана с АПОС № 8/16.01.1997 г. на СО – район „Сердика“, с административен адрес – гр. София, бул. ”Княгиня Мария Луиза” № 88, етаж 2, с начална конкурсна месечна наемна цена: 260.00 лв. (двеста и шестдесет лева), без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: Помещението ще се ползва за кафе;

Обект № 2 – терен, с площ 812,00 кв. м., представляващ ПИ с идентификатор по КККР на гр. София – 68134.508.1673, актуван с АПОС № 1914/19.08.2019 г. на СО – район „Сердика“, с административен адрес – гр. София, ул. ”Железопътна” № 24-б, попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен

план за м. „Орландовци – Малашевци“, одобрен със Заповед №РД – 09 – 50 – 545/06.08.2003г. на Главен архитект на Столична община, с начална конкурсна месечна наемна цена: 470.00 лв. (четиристотин и седемдесет лева), без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсno условие: Теренът ще се ползва за модулна бензиностанция;

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект на решение на СОС;
2. Актове за публична общинска собственост
 - АПОС № 8/16.01.1997 г. – копие,
 - АПОС № 1914/19.08.2019 г. – копие,
3. Становища от главния архитект на СО – район „Сердика” – копия;
4. Становища от отдел УОС – СО – район „Сердика” – копия;
5. Експертни оценки от лицензиран оценител – 2 /два/бр.;
6. Проект на конкурсна документация.
7. Скица на поземлен имот издадени от СГКК
 - № 15- 894040 - 03.10.2019г. – копие;

С уважение,

ИНЖ. ТОДОР КРЪСТЕВ /
Кмет на СО – район „Сердика”



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ година

За провеждане на конкурс за отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост.

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, ал. 1, ал. 2, ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и чл. 30, ал. 1 и ал. 4, от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, като взе предвид Доклад №.....от инж. Тодор Кръстев, кмет на СО – район „Сердика“

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Да се отдадат под наем чрез публично оповестен конкурс за срок от 5 години общински имоти – публична общинска собственост:

Обект № 1 – помещение, с площ от 51,58 кв. м. и 5,50 кв. м. прилежащи идеални части, находящо се в сграда с идентификатор по КККР - 68134.514.1, разположена в УПИ VI – 12, кв.60, по плана на гр. София, м. „Зона В-15“, актувана с АПОС № 8/16.01.1997 г. на СО – район „Сердика“, с административен адрес – гр. София, бул. ”Княгиня Мария Луиза” № 88, етаж 2, с начална конкурсна месечна наемна цена: 260.00 лв. (двеста и шестдесет лева), без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: Помещението ще се ползва за кафе;

Обект № 2 – терен, с площ 812,00 кв. м., представляващ ПИ с идентификатор по КККР на гр. София – 68134.508.1673, актуван с АПОС № 1914/19.08.2019 г. на СО – район „Сердика“, с административен адрес – гр.

София, ул. "Железопътна" № 24-б, попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план за м. „Орландовци – Малашевци“, одобрен със Заповед №РД – 09 – 50 – 545/06.08.2003г. на Главен архитект на Столична община, с начална конкурсна месечна наемна цена: 470.00 лв. (четиристотин и седемдесет лева), без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: Теренът ще се ползва за модулна бензиностанция;

II. Възлага на кмета на Столична община да открие процедурата по провеждане на конкурса със своя заповед.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:**

/ Е. ГЕРДЖИКОВ/

Съгласувано с:

НАЧАЛНИК ОТДЕЛ РКТД: КР. АЛЕКСАНДРОВ

ЮРИСКОНСУЛТ, ОТДЕЛ ПНДО: ПАВЕЛ НИКОЛОВ ...

Изготвил:

ГЛ. ЕКСПЕРТ ОТДЕЛ РКТД: Н. ГЕРОВА .