



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

X

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег.№ СОА21-ВК08-18759-/1/ 23.12.2021г.

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ. КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад на инж. Тодор Кръстев – Кмет на Район “Сердика”, с предложение за промяна характера на собствеността на сграда, находяща се на територията на район „Сердика“, кв. „Бенковски“, бул. „Лазар Михайлов“ № 53 – от публична в частна общинска собственост и отдаване под наем на помещения в сградата, без търг или конкурс, за задоволяване на здравни нужди на населението.

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, изразявам становище, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение на инж. Тодор Кръстев – Кмет на Район “Сердика”.

Докладът и проектът за решение са за отдаване под наем без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, за здравни дейности за задоволяване на нуждите на населението на района, на четири помещения, в сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, с предназначение: за административни делови сгради, находяща се в УПИ II – за администрация и читалище, кв.39, кв. „Бенковски“, на бул. „Лазар Михайлов“ № 53, район „Сердика“, за срок до изтичане срока на договора на лекарите с НЗОК, но не повече от 10 години.

Отдаването под наем на помещенията е по искане на лекар и лекар по дентална медицина, отговарящи на условията на чл.102, ал.3 от Закона за лечебните заведения, а именно - работили в лечебното заведение при преобразуването му, извършващи медицинската си практика към настоящия момент в кабинети в съседна общинска едноетажна сграда с идентификатор 68134.503.672.1, находяща се в кв.Бенковски, на бул. „Лазар Михайлов“ №54, с предназначение: здравно заведение.

Съгласно Решение № 645 по Протокол № 82 от 17.09.2019 год., Решение № 318 по Протокол № 17 от 09.07.2020 год. на СОС и Заповед № СОА20-РД46-18/12.08.2020 год. на кмета на Столична община, сградата на бул. „Лазар Михайлов“ №54 е предоставена за управление на Дирекция „Социални услуги за деца и възрастни“ при Столична община. В изпълнение на заповедта на кмета на Столична община, следва да бъде предадено държането ѝ на Дирекция „Социални услуги за деца и възрастни“, а ползваните в нея обекти освободени от наемателите им.

В доклада и проекта за решение, кметът на район „Сердика“ е предложил на лекарите да се предоставят под наем, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, за здравни дейности за задоволяване на нуждите на населението на района, четири помещения с номера 4, 5, 6 и 7, с площи, съответно от: 18,38 кв.м., 17,85 кв.м., 17,60 кв.м. и 17,85 кв.м., разположени на първи етаж в сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, находяща се в кв.„Бенковски“, на бул. „Лазар Михайлов“ № 53.

Към момента, сградата е публична общинска собственост - с предназначение: за административни делови сгради, за която е съставен АпОС № 1777/08.08.2018 год., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 52739/10.08.2018 год., Акт № 188, том СХХ, дело №37978/2018 год., имотна партида 569312.

Съгласно доклада, описаната сграда не се ползва за административни нужди и имотът е изгубил предназначението си по чл. 3, ал. 2, т.2 от Закона за общинската собственост - за изпълнение на функциите на органите на местна власт и местно самоуправление. Предвид това, кметът на района **предлага да бъде променен характера на собствеността му - от публична общинска в частна общинска собственост**, на основание чл. 6, ал. 1 от ЗОС.

Докладът е придружен с изготвени **пазарни** месечни наемни цени и **преференциални** месечни наемни цени от сертифициран оценител, с който Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на валидност на пазарните оценки е до 12.06.2022г.

На основание чл.102, ал.4 от Закона за лечебните заведения, са предложени месечни наемни цени за помещенията в размер на 10% от месечните наемни пазарни цени, определени от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

С писмо с рег.№ СЗД22-ВК66-26/10.02.2022г., директорът на дирекция „Здравеопазване“ изразява становище, че поради еднократност на преференцията по чл.102, ал.4 от Закона за лечебните заведения, отдаването под наем на нежилищните общински имоти, чийто наемодател е Столична община, а не лечебно заведение, **следва да е по пазарни цени**, определени от сертифициран оценител.

С оглед на изразеното становище на дирекция „Здравеопазване“, **предлагам т.2 от проекта за решение да придобие следното съдържание:**

„... 2. Да бъдат отдадени под наем без публично оповестен конкурс четири обособени помещения, находящи се на първи етаж от описаната в т.1 сграда, за здравни дейности за срок до изтичане срока на договора с НЗОК, но не повече от 10 години:

На ЕТ „Д-р Светлана Манолова – Амбулатория за първична медицинска помощ“, обособено помещение с площ от 18,38 кв.м. с месечна наемна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на 125,00 (сто двадесет и пет) лв. (6,83 лв./кв. м.) или 64,00 (шестдесет и четири) евро без ДДС (3,49 евро/кв. м.) и обособено помещение с площ от 17,85 кв.м. с месечна наемна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на 117,00 (сто и седемнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 60,00 (шестдесет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.).

Специфично предназначение – лекарски кабинет.

На ЕТ Д-р Стоил Стоилов – Амбулатория за първична дентална медицинска помощ“, обособено помещение с площ от 17,60 кв.м. с месечна наемна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на 115,00 (сто и петнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 59,00 (петдесет и девет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.) и обособено помещение с площ от 17,85 кв.м. с месечна наемна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на 117,00 (сто и седемнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 60,00 (шестдесет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.).

Специфично предназначение – дентален кабинет.“

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение – чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 14, ал. 2, предл. 1 и ал. 6 от Закона за общинската собственост, чл. 2, ал. 3 и ал. 4, чл.22, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считам че предложеният проект за решение към доклада е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.



СТАНОВИЩЕ
ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ-;

X

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА"

1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза, 88

тел: 931 61 88; факс: 832 20 95,

www.serdika.bg

X

регистрационен индекс

ДО СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

инж. ТОДОР КРЪСТЕВ
КМЕТ НА СО – РАЙОН „СЕРДИКА“

ОТНОСНО: отдаване под наем на помещения - ЧОС, за здравни дейности, за срок до изтичане срока на договора на наемателите с НЗОК, но не повече от 10 години

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 14, ал. 2, пр. 1 и ал. 6 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 2, ал. 3 и ал. 4, чл. 22, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост (НОС) и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация (ЗМСМА)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията на Столичният общински съвет, внасям доклад и проект за решение, обективиращ предложение за:

1. промяна характера на общинската собственост от публична в частна на сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, със застроена площ от 297,00 кв.м. по кадастрална карта и кадастрални регистри, находяща се в гр. София, район „Сердика“, кв. „Бенковски“, бул. „Лазар Михайлов“ № 53, с предназначение: за административни делови сгради;

2. отдаване под наем на четири помещения, находящи се в сградата, на ЕТ „Д-р Светлана Манолова – АПМП ИППМН“ и ЕТ Д-р Стоил Стоилов – АПМП ИППМН“, за осъществяване на здравни дейности, без провеждане на публично оповестен конкурс, за срок до изтичане срока на договора на лекарите с НЗОК, но не повече от 10 години.

Д-р Светлана Манолова – лекар и Д-р Стоил Стоилов – лекар по дентална медицина повече от 20 години, извършват медицинската си практика на общопрактикуващи лекари в едноетажна сграда с идентификатор 68134.503.672.1, с площ от 225 кв.м., находяща се в гр. София, район „Сердика“, бул. „Лазар Михайлов“ №54, с предназначение: здравно заведение.

В изпълнение на Решение № 563, прието по Протокол № 29 от 08.11.2012 год. на СОС, Столична община е следвало да прехвърли собствеността върху сградата на „Медицински център IX- София“ ЕООД. Впоследствие решението е отменено по силата на Решение № 50 по Протокол № 47/08.02.2018 год. на СОС.

Към днешна дата сградата е силно амортизирана. Извършвани са частични ремонти, но не е годна за ползване съобразно предназначението ѝ. Нуждае се от подмяна на водопроводната инсталация. Електроинсталацията е в недобро инженерно – техническо състояние и не отговаря на съвременните изисквания, предвид което е наложителна подмяната му. Вследствие от течове от покрива, който също се нуждае от спешен ремонт, е нарушена конструктивната цялост на носещите стени на сградата.

Съгласно Решение № 645 по Протокол № 82 от 17.09.2019 год., Решение № 318 по Протокол № 17 от 09.07.2020 год. на СОС и Заповед № СОА20-РД46-18/12.08.2020 год. на кмета на Столична община, сградата е предоставена за управление на Дирекция „Социални услуги за деца и възрастни“ при Столична община. В изпълнение на заповедта на кмета на Столична община, следва да бъде предано държането ѝ на Дирекция „Социални услуги за деца и възрастни“, а ползваните в нея обекти освободени от наемателите им, с оглед извършването на неотложните строително - монтажни дейности. Столична община е страна по сключени договори с дружества, на които по силата на Договор № СОА21-ДГ55-497/26.07.2021 г. и Договор № СОА21-ДГ55-511/02.08.2021г. е възложено изпълнението на ремонтните дейности и извършването на оценка за съответствието им с техническите изисквания спрямо строежа (сградата), с адрес: кв. „Бенковски“, бул. „Лазар Михайлов“ № 54.

Медицинските специалисти обслужват здравните нужди на голяма част от жителите на кв. „Бенковски“, които с подписка с вх. № РСР21-ГР94-1240/08.09.2021 г. (подписана от 248 граждани), изразяват притесненията си, в случай че лекарите прекратят практиката си и/или я преместят в други квартали на територията на СО. Молят кметът на СО – район „Сердика“ да направи нужното, в кръга на своите правомощия, за да осигури качествено и навременно медицинско обслужване на жителите на кв. „Бенковски“.

Предвид липсата на подходящи помещения – частна общинска собственост, находящи се в кв. „Бенковски“, отговарящи на условията за отдаване под наем (за здравни дейности), без провеждане на конкурс, предлагам лекарите да продължат практиката си в сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, находяща се на бул. „Лазар Михайлов“ № 53, находяща се в непосредствена близост до „здравната служба“, за срок до изтичане срока на действие на договора им с НЗОК, но за не повече от 10 години.

Д-р Манолова и Д-р Спасов ползват помещенията в сградата на бул. „Лазар Михайлов“ № 54 под наем, на основание чл. 102 от Закона за лечебните заведения (ЗЛЗ) и сключен договор с МЦ IX – София. С протокол от 22.11.2010 год. по гражданско дело №11753/2010 год. по описа на СРС, ГО, 28 състав, на основание чл. 102, ал. , във връзка с ал. 4 от ЗЛЗ е обявен за сключен договор за наем между кмета на СО – район „Сердика“, в качеството му на наемодател, и ЕТ „Д-р Светлана Манолова Димитрова – Амбулатория за първична медицинска помощ“, в качеството на наемател, на кабинет № 3, с площ от 28,38 кв.м., находящ се на бул. „Лазар Михайлов“ № 54, при задължение за заплащане на месечен наем в размер на 20,30 лв.

Вземайки предвид обективната невъзможност лекарите да продължат медицинската си практика в ползваните от тях обекти, както и необходимостта от предприемане на спешни мерки с оглед осигуряване на медицинска грижи за жителите на кв. „Бенковски“, особено в условията на извънредна епидемиологична обстановка, считам, че в разглеждания случай е целесъобразно, съгласно Решение №224 от 29.04.2010 год. на СОС да бъде сключен договор между СО (чрез СО – район „Сердика“) и медицинските специалисти, за временно и възмездно ползване на четири помещения, находящи се в посочената сграда, при задължение за заплащане на месечен в размер 10% от пазарната наемна цена, определена от лицензиран оценител. С писмо с вх. №РСР21-ТД26-700-[5] от 15.09.2021 год. Д-р Манолова и Д-р Спасов, изразяват съгласието си за преместване на практиката им, при положение че предложените обекти отговарят на съвременните медицински изискванията за изпълнение на дейността им.

Четирите обособени помещения с номера 4, 5, 6 и 7 са разположени на първи етаж в сградата и имат застроена площ, съответно от: 18,38 кв.м., 17,85 кв.м., 17,60 кв.м. и 17,85 кв.м. На същия етаж съществува функциониращ санитарен възел.

За двуетажна сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, с площ от 297,00 кв. м. по кадастрална карта и кадастрални регистри, с предназначение: за административни делови сгради е съставен акт за публична общинска собственост № 1777/08.08.2018 год., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 52739/10.08.2018 год., Акт № 188, том СХХ, дело №37978/2018 год., имотна партида 569312. Описаната сграда е изпълнявала функциите на

административна сграда, обслужваща жителите на кв. „Бенковски“. Към момента същата не се ползва за административни нужди и от обективна страна имотът е изгубил предназначението си по чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост - за изпълнение на функциите на органите на местна власт и местно самоуправление. По изложените съображения, на основание чл. 6, ал. 1 от ЗОС предлагам, да бъде изменен характера на собствеността му от публична общинска в частна общинска.

Съгласно становище на главен архитект на СО – район „Сердика“, имотът попада в територия, за която има действащ подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, одобрен със Заповед №РД-09-86/02.06.1989 год. на Председател на ИК на ОБНС „Сердика“ и ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед №РД-09-50-461/22.10.2001 год. на Главен архитект на София. Помещенията за отдаване под наем са четири броя, разположени в южната част на многофункционална сграда, на първи етаж, отговарят на санитарно – хигиенните изисквания и могат да се ползват като кабинети – за осъществяване на медицинска практика и задоволяване на здравни нужди на населението.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение №960/16.12.2009 год. на МС), имотът попада в територия за „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“, устройствена категория №4 /Жм/ с ограничителни устройствени параметри както следва:

- максимална плътност на застрояване - 40%
- максимален Кинт - 1,3
- минимално озеленена площ - 40%
- Кота корниз - 10 м.

С писмо №РСР21-ТД26-1531-[1]/30.11.2021 год. е възложено изготвянето на пазарни и преференциални месечни наемни цени на Роза Маринова – сертифициран оценител, управител на „Консулт – 2007“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община. Изготвени са пазарни и преференциални месечни наемни цени за обектите, със срок на валидност 6 месеца, считано от 09.12.2021 год.. Определени са следните стойности:

Пазарна месечна наемна цена:

- помещение с площ от 18,38 кв.м. е: 125,00 (сто двадесет и пет) лв. (6,83 лв./кв. м.) или 64,00 (шестдесет и четири) евро без ДДС (3,49 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,85 кв.м. е: 117,00 (сто и седемнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 60,00 (шестдесет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,60 кв.м. е: 115,00 (сто и петнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 59,00 (петдесет и девет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,85 кв.м. е: 117,00 (сто и седемнадесет) лв. (6,55 лв./кв. м.) или 60,00 (шестдесет) евро без ДДС (3,35 евро/кв. м.);

Преференциална месечна наемна цена:

- помещение с площ от 18,38 кв.м. е: 13,00 (тринадесет) лв. (0,68 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,35 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,85 кв.м. е: 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,60 кв.м. е: 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.);
- помещение с площ от 17,85 кв.м. е: 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.).

С оглед на изложеното и на основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 14, ал. 2, предл. 1 и ал. 6 от Закона за общинската собственост, чл. 2, ал. 3 и ал. 4, чл.22, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация, предлагам на Столичен общински съвет приложение по - долу проект на решение.

Приложение:

1. Проект на решение;



проект на
решение.docx

2. Окомплектована преписка



докум. лекари и
подписка.pdf



АОС, становище и
скици.pdf



оценка.pdf

3. Актуална пазарна оценка от сертифициран оценител

С уважение,

X

инж. Тодор Кръстев
Кмет на СО - район "Сердика"

Съгласували:

X

Павел Николов
юрисконсулт, отдел ПНДО

Благовеста Горанова, зам.-кмет на СО – район „Сердика“ ,чрез АИС

Изготвил:

Красимира Николова – гл. експерт отдел УОС, чрез АИС



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 _____ 20__ година

ОТНОСНО: промяна характера на собствеността от публична в частна общинска собственост на сграда с идентификатор 68134.503.1124.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри, находяща се в гр. София, район „Сердика“, кв. „Бенковски“, бул. „Лазар Михайлов“ №53, и отдаване под наем, без публично оповестен конкурс, на четири помещения, за здравни дейности, за срок до изтичане срока на договора на наемателите с НЗОК, но не повече от 10 години

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 14, ал. 2, предл. 1 и ал. 6 от Закона за общинската собственост, чл. 2, ал. 3 и ал. 4, чл. 22, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1 . Изменя характера на собствеността, от публична в частна общинска собственост двуетажна сграда с идентификатор 68134.503.1124.1, с площ от 297,00 кв. м. по кадастрална карта и кадастрални регистри, с предназначение: за административни делови сгради, актувана с акт за публична общинска собственост №1777 от 08.08.2018 год., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 52739 от 10.08.2018 год., Акт №188, том СХХ, дело №37978/2018 год., имотна партида 569312.

2. Да бъдат отдадени под наем, без публично оповестен конкурс, четири обособени помещения, находящи се на първи етаж от описаната в т. 1 сграда, за здравни дейности, за срок до изтичане срока на договора на наемателите с НЗОК, но не повече от 10 години, при следните условия:

На ЕТ „Д-р Светлана Манолова – Амбулатория за първична медицинска помощ“, обособено помещение с площ от 18,38 кв.м. на преференциална месечна наемна цена, определена от експерт оценител, в размер на 13,00 (тринадесет) лв. (0,68 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,35 евро/кв. м.) и обособено помещение с площ от 17,85 кв.м. на преференциална месечна наемна цена, определена от експерт оценител, в размер на 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.)

Специфично предназначение – лекарски кабинет.

На ЕТ Д-р Стоил Стоилов – Амбулатория за първична дентална медицинска помощ“, обособено помещение с площ от 17,60 кв.м. на преференциална месечна наемна цена, определена от експерт оценител, в размер на 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.) и обособено помещение с площ от 17,85 кв.м. на преференциална месечна наемна цена, определена от експерт оценител, в размер на 12,00 (дванадесет) лв. (0,66 лв./кв. м.) или 6,00 (шест) евро без ДДС (0,34 евро/кв. м.).

Специфично предназначение – дентален кабинет.

3. Възлага на Кмета на СО – район „Сердика“ да предприеме действия по съставянето на Акт за частна общинска собственост за имота по т. 1

4. Възлага на Кмета на СО – район „Сердика“ да сключи договори за наем съобразно т. 2

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:** _____

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

Съгласували:

X

Павел Николов
юрисконсулт, отдел ПНДО

Чрез АИС:

Благовеста Горанова – Зам.-кмет на СО – район „Сердика”

Изготвил чрез АИС:

Красимира Николова – гл. експерт отдел УОС