



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

ОТ

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 № СОА21-ВК08-483/2021 година от инж. Тодор Кръстев – Кмет на Район "Сердика" за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестени конкурси**, с цел **отдаване под наем за срок от 10 години** на три реални части от два поземлени имота, както и магазин, представляващи **частна общинска собственост**, находящи се на територията на Район "Сердика"

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

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), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от инж. Тодор Кръстев – Кмет на Район "Сердика".

Предложението в доклада предвижда откриване на процедура за провеждане на **публично оповестени конкурси**, с цел **отдаване под наем за срок 10 години** на три реални части от два поземлени имота, както и магазин, представляващи **частна общинска собственост**, находящи се на територията на Район "Сердика".

От правна и фактическа страна имотите, предмет на предложението за конкурс, представляват:

1. **Обект № 1, с обща площ 715 кв. м, включващ в състава си:**

а/. две обособени реални части, с обща площ 515 кв. м, съгласно схема за разполагане на временни паркинги, изготвена от главния архитект на Район "Сердика, представляващи съответно реална част, с площ 310 кв. м и реална част с площ 205 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.512.300, целият с площ 639 кв. м.

По действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-204/08.04.1987 година и заповед за ИПРЗ № РД-09-50-1470/04.12.2006 година на главния архитект на СО, описаният поземлен имот, представлява **урегулиран поземлен имот IV, отреден за**

“трафопост и озеленяване” в квартал № 9 от местност “ГГЦ Зона В-17”, находящ се на улица “Генерал Столетов” № 44.

По ОУП на СО, имотът в попада в територия, определена като “Зона за обществено обслужващи дейности” /Оо/, устройствена категория № 15 с ограничени устройствени параметри.

Начинът на трайно ползване по КККР е: “незастроен имот за обществена сграда, комплекс”.

За поземления имот е съставен АЧОС № 1726/08.11.2016 година на СО – Район “Сердика”, вписан в СВ.

б/. реална част, с площ 200 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.512.298, целият с площ 501 кв. м, съгласно схема за разполагане на временни паркинги, изготвена от главния архитект на Район “Сердика.

По действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-204/08.04.1987 година и заповед за ИПРЗ № РД-09-50-1470/04.12.2006 година на главния архитект на СО, описаният поземлен имот, представлява **урегулиран поземлен имот V, отреден за “трафопост и озеленяване”** в квартал № 9 от местност “ГГЦ Зона В-17”, находящ се на улица “Генерал Столетов” № 44.

По ОУП на СО, имотът в попада в територия, определена като “Зона за обществено обслужващи дейности” /Оо/, устройствена категория № 15 с ограничени устройствени параметри.

Начинът на трайно ползване по КККР е: “за търговски обект, комплекс”.

За поземления имот е съставен АЧОС № 1722/08.11.2016 година на СО – Район “Сердика”, вписан в СВ.

Началната конкурсна цена за отдаване под наем на обект № 1, включващ трите реални части от двата поземлени имота, описани по-горе е в размер общо на 360,00 лева/месец, без ДДС (по 0.50 лева/кв. м, без ДДС).

Според нас е допусната техническа грешка в доклада и проекта за решение по отношение на посочената начална конкурсна цена на квадратен метър. Така посочената цена на квадратен метър при преобразуване към отдаваната под наем обща площ се различава от общата пазарна оценка в проекта за решение и експертната оценка на сертифицирания оценител.

Съгласно експертна оценка, цената на квадратен метър е **0,50 лева/кв. м**, а не 1,99 лева/кв. м, както е посочено в проекта за решение.

С оглед общото нетно предложение за конкурсна цена, както и експертната пазарна оценка, предлагаме да се измени проекта за решение **като вместо цифрите и текста 1,99 лева/кв. м да се запишат 0,50 лева/кв. м.**

Специфичното конкурсно условие за обект № 1 е за “паркинг”.

2. Обект № 2, представляващ магазин № 2 с идентификатор 68134.513.426.1.96 със застроена площ 137,53 кв. м, заедно с 4,289 % идеални части от общите части на сграда, която е с идентификатор 68134.513.426.1, построена в поземлен имот с 68134.513.426.

Магазинът се намира на адрес: ж. к. “Банишора”, блок № 92, вход “Г”, етаж 1.

За магазина е съставен АЧОС № 2101/11.06.2020 година на СО – Район “Сердика”, вписан в СВ.

Предназначението на обекта по КККР е за “търговска дейност”.

Началната конкурсна цена за магазина е 510,00 лева/месец, без ДДС (3.71 лева/кв. м, без ДДС).

Специфичното конкурсно условие за обект № 2 е за “магазин”, което съответства на предназначението на обекта.

По преписката са представени актове за общинска собственост, схема за разполагане на временни открити паркинги, кадастрална скица и схема, както и становища на отдел “Управление на общинската собственост” и главния архитект на района.

Посочването на **специфични конкурсни условия и начални конкурсни цени** за всеки от обектите е в съответствие с изискването на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

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.

На следващо място, срокът на предлаганите договори за наем за двата обекта е **10 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 по отношение на магазина, но по отношение на реалните части от поземлените имоти е необходимо да се вземе под внимание и разпоредбата на чл. 55 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Цитираната норма от ЗУТ предвижда: *“До реализирането на подробния устройствен план 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 въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.”*

В тази връзка, считаме, че направеното от кмета на района предложение **не противоречи на чл. 14, ал. 3 от ЗОС, но по отношение на реалните части от поземлените имоти се налага да се съобрази и с нормата на чл. 55 от ЗУТ.**

Докладът е придружен с **експертни пазарни оценки**, представляващи **начални месечни конкурсни наемни цени** за всеки от обектите по проекта за решение, така както са описани по-горе.

Оценките 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.

Сроковете на валидност на пазарните наемни цени са определени, както следва:

- по отношение на обект № 1 до 15.05.2021 година.
- по отношение на обект № 2 до 12.04.2021 година.

С цел прецизиране срока на договорите за наем в контекста на изложения по-горе анализ и съобразно чл. 55 от ЗУТ, както и отстраняване на допуснатата техническа грешка по отношение на цената на квадратен метър за обект № 2, предлагаме изменение на представения проект за решение, както следва:

- пункт I. придобива следната редакция: **“ I. Дава съгласие за провеждане на публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти – частна общинска собственост, находящи се на територията на Район “Сердика” за срок от 10 (десет) години за обект № 2 (магазин № 2), а по отношение на обект № 1 (трите реални части от двата поземлени имота) до предприемане на действия за**

реализиране на подробния устройствен план, но не повече от 10 години, при следните условия:";

- по отношение на записаната цена на квадратен метър за обект № 1: цифрите и текста 1,99 лева/кв. м да се заличат и вместо тях да се запишат "0,50 лева/кв. м".

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 въпросите с целесъобразността на предложението за отдаване под наем на описаните нежилищни имоти, конкурсните условия и цени, както и сроковете по съответните договори могат да бъдат преценявани само от съвета.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 8, ал. 1, чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост; чл. 1, т. 1 и чл. 4, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Към тях предлагаме да се допълнят: чл. 55 от Закона за устройство на територията и чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове.

Записаната т. 1 от ал. 1 на чл. 8 от Закона за общинската собственост, представлява допусната техническа грешка, поради което, предлагаме да отпадне от правните основания.

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

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:



ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх. Здравко Вдравков/

Съгласували:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

..... 2021 год.

Директор на ДОС: Мария Праматарова

..... 2021 год.

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

..... 2021 год.

Старши юрикконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнев

..... 2021 год.

Младши експерт в ДОПК: Георги Стоянов

дата 2021 год.

Изготвил: Станислав Койчев – главен юрикконсулт в ДОС

дата 02.03.2021 год.



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 РСР21-ВК08-47-[1]

от 12.01.2021 12:35:57



УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3, във връзка с чл.69, ал. 1 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 Доклад и проект на Решение относно откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с предмет: „Отдаване под наем на нежилищни имоти – терени и помещения – частна общинска собственост, находящи се на територията на СО – район „Сердика“.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект на решение на СОС;
2. Проект на конкурсна документация;
3. Становища от отдел УОС при СО – район „Сердика“ – заверени копия;
4. Становища от главния архитект на СО – район „Сердика“ – заверени копия;
5. Актове за частна общинска собственост:
 - АОС №1726 от 08.11.2016 г. – заверено копие;
 - АОС №1722 от 08.11.2016 г. – заверено копие;
 - АОС № 2101 от 11.06.2020 г. – заверено копие;
6. Скици от СГКК – гр. София:
 - Скица на ПИ № 15-248050 – 23.04.2018 г.
 - Скица на ПИ № 15-442408 – 21.05.2019 г.
 - Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-314153 – 09.04.2020 г.
7. Експертни оценки от лицензиран оценител – 2 бр. – оригинал;
8. Схема за разполагане на временни паркинги от Главния архитект на СО – район „Сердика“ – 1 бр. 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 ГОСПОДИН ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО Район СЕРДИКА

бул. Мария Луиза 88

тел. 921-80-19; 921-80-48

№ РСР21-ВК08-47

от 12.01.2021 12:24:06



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 терени и помещения – частна общинска собственост, находящи се на територията на СО – район „Сердика”.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 14, ал. 1, ал. 2, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 19, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, чл. 1, т. 1 и чл. 4, ал. 3 от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси (НУРПТК), във връзка с правомощията Ви по чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1 от ЗОС и в изпълнение на Решение № 57 от 20.02.2020 г. на Столичен общински съвет, предлагам да бъдат отдадени под наем за срок от 10 (десет) години чрез публично оповестен конкурс, описаните по – долу, нежилищни имоти, частна общинска собственост, а именно:

Обект № 1 – терен, представляващ: част от ПИ с идентификатор 68134.512.300 по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 515.00 кв. м., актуван с АЧОС № 1726/08.11.2006 г., и част от ПИ с идентификатор 68134.512.298 по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 200.00 кв. м., актуван АЧОС № 1722/08.11.2016 г. на СО – район „Сердика“, с обща площ 715.00 кв. м съгласно приложена скица с графично изображение от Главния архитект на СО – район „Сердика“, находящ се в гр. София, ул. „Ген. Николай Столетов“ № 44, попадащ в УПИ IV – за трафопост и озеленяване, кв. 9, „ГГЦ – Зона В-17“ по подробен устройствен план – ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-204/08.04.1987 г. на Главния архитект на гр. София, и ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-1470/04.12.2006 г., с обща начална конкурсна месечна наемна цена: 360.00 лв. (триста и шестдесет лева) – 1,99 лв./кв. м., без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: теренът ще се ползва за паркинг;

Обект № 2 – помещение – самостоятелен обект с идентификатор 68134.513.426.1.96 по КККР на гр. София, със застроена площ от 137.53 кв. м., представляващ **магазин № 2**, актуван с АЧОС № 2101/11.06.2020 г. на СО – район „Сердика“, находящ се в гр. София, ж.к. „Банишора”,

бл. 44, вх. Г, разположен в сграда с идентификатор 68134.513.426.1, изградена в ПИ с идентификатор 68134.513.426 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ I, отреден за обществено жилищно строителство, магазин и трафопост, м. „ГГЦ Зона В – 17“ по плана на гр. София, одобрен със Заповед № РД-50-09-204/08.04.1987 г., на Главния архитект на гр. София, с обща начална конкурсна месечна наемна цена: 510.00 лв. (петстотин десет лева) – 3,71 лв./кв. м., без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: помещението ще се ползва за магазин;

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект на решение на СОС;
2. Проект на конкурсна документация;
3. Становища от отдел УОС при СО – район „Сердика“ – заверени копия;
4. Становища от главния архитект на СО – район „Сердика“ – заверени копия;
5. Актове за частна общинска собственост:
 - АОС №1726 от 08.11.2016 г. – заверено копие;
 - АОС №1722 от 08.11.2016 г. – заверено копие;
 - АОС № 2101 от 11.06.2020 г. – заверено копие;
6. Скици от СГКК – гр. София:
 - Скица на ПИ № 15-248050 – 23.04.2018 г.
 - Скица на ПИ № 15-442408 – 21.05.2019 г.
 - Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-314153 – 09.04.2020 г.
7. Експертни оценки от лицензиран оценител – 2 бр. – оригинал;
8. Схема за разполагане на временни паркинги от Главния архитект на СО – район „Сердика“ – 1 бр. 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 публично оповестен конкурс, с предмет: „Отдаване под наем на нежилищни имоти – терени и помещения – частна общинска собственост, находящи се на територията на СО – район „Сердика“.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1, т. 1 и чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 1 и чл. 4, ал. 3 от Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси, като се взе предвид Доклад №.....на Кмета на СО – район „Сердика“.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Да се отдадат под наем чрез публично оповестен конкурс за срок от 10 (десет) години описаните по-долу нежилищни имоти – терени и помещения, частна общинска собственост, находящи се на територията на СО – район „Сердика“, при следните условия:

Обект № 1 – терен, представляващ: част от ПИ с идентификатор 68134.512.300 по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 515.00 кв. м. актуван с АЧОС № 1726/08.11.2006 г., и част от ПИ с идентификатор 68134.512.298 по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 200.00 кв. м.,

актуван АЧОС № 1722/08.11.2016 г. на СО – район „Сердика“, с обща площ 715.00 кв. м съгласно приложена скица с графично изображение от Главния архитект на СО – район „Сердика“, находящ се в гр. София, ул. „Ген. Николай Столетов“ № 44, попадащ в УПИ IV – за трафопост и озеленяване, кв. 9, „ГГЦ – Зона В-17“ по подробен устройствен план – ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-204/08.04.1987 г. на Главния архитект на гр. София, и ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-1470/04.12.2006 г., с обща начална конкурсна месечна наемна цена: 360.00 лв. (триста и шестдесет лева) – 1,99 лв./кв. м., без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: теренът ще се ползва за паркинг;

Обект № 2 – помещение – самостоятелен обект с идентификатор 68134.513.426.1.96 по КККР на гр. София, със застроена площ от 137.53 кв. м., представляващ **магазин № 2**, актуван с АЧОС № 2101/11.06.2020 г. на СО – район „Сердика“, находящ се в гр. София, ж.к. „Банишора“, бл. 44, вх. Г, разположен в сграда с идентификатор 68134.513.426.1, изградена в ПИ с идентификатор 68134.513.426 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД–18–53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ I, отреден за обществено жилищно строителство, магазин и трафопост, м. „ГГЦ Зона В – 17“ по плана на гр. София, одобрен със Заповед № РД–50–09–204/08.04.1987 г. на Главния архитект на гр. София, с обща начална конкурсна месечна наемна цена: 510.00 лв. (петстотин десет лева) – 3,71 лв./кв. м., без включено ДДС, съгласно изготвена оценка от лицензиран оценител.

Специфично конкурсно условие: помещението ще се ползва за магазин;

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.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:**

/ Е. ГЕРДЖИКОВ/

Съгласувал:

ЗАМ.-КМЕТ НА СО – РАЙОН „СЕРДИКА“: БЛ. ГОРАНОВА

ЮРИСКОНСУЛТ ОТДЕЛ ПНДО: П.НИКОЛОВ

Изготвил: НАЧАЛНИК ОТДЕЛ РКТД: КР. АЛЕКСАНДРОВ