



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-7629-[3]

Регистриран на 15.07.2021

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

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА21-ВК08-7629(1) и (2)/2021 година от Иван Божилов – Кмет на Район "Илинден" за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем за срок от 10 години на общинската част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, включваща два самостоятелни обекта, съответно с идентификатор 68134.1203.917.10.1 и идентификатор 68134.1203.917.10.3

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), **изразявам становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Иван Божилов – Кмет на Район "Илинден".

Предложението в доклада е за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел отдаване под наем за срок от 10 години на общинската част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, включваща два самостоятелни обекта, съответно с идентификатор 68134.1203.917.10.1 със застроена площ 62,32 кв. м и идентификатор 68134.1203.917.10.3 със застроена площ 95,64 кв. м.

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1203.917.10.2 не е предмет на предложената с доклада конкурсна процедура, тъй като същия е частна собственост.

Всеки от самостоятелните обекти притежава идеална част от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1203.917 като за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1203.917.10.1 този дял е 33,72 % идеални части, а за самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1203.917.10.3 този дял е 56,35 % идеални части.

Столична община се легитимира за собственик на описаните самостоятелни обекти в сградата с АЧОС № 100/26.10.2020 година, вписан в книгите за вписване с вх. рег. № 1427/2021 година, том III, акт № 54, дело № 829/2021 година.

Предназначението на самостоятелните обекти в сградата е отразено в кадастралните скици за тях, като е определено, както следва:

- за самостоятелен обект в сграда с 68134.1203.917.10.1 – за “търговска дейност” и
- за самостоятелен обект в сграда с 68134.1203.917.10.3 – за “офис”.

От представения нов проект за решение е видно, че посочените самостоятелни обекти, представляващи общинската част от сградата се отдават под наем заедно, поради което за тях са посочени обща начална конкурсна цена и общи специфични конкурсни условия. Основното конкурсно условие, съответства на предназначението на обектите.

Докладът е подробен и аргументиран като в него обстойно е описано общото техническо състояние на сградата и в частност на общинските обекти в нея.

Представено е и конструктивно становище в което е посочено техническото състояние на сградата, а в експертните оценки е отбелязана приблизителната стойност на необходимите ремонтни и възстановителни работи, която за двата обекта е в размер общо на 64 000,00 лева.

Тези факти обосновават посочения 10-годишен срок на договора, размера на началната конкурсна цена и предложени първоначален гратисен период от 6 месеца за заплащане на наемната цена.

Докладът е придружен с експертни пазарни наемни цени за общинските самостоятелни обекти в сградата, които оценки са послужили като база за предложената обща начална конкурсна цена за обектите. В проекта за решение предложената конкурсна цена е в размер на 413,00 лева/месец, без ДДС.

Оценките са изготвени от инж. Васил Добрев, с когото общината има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Същите са със срок на валидност до 12.10.2021 година.

Посочването на **специфични условия за конкурса и начална конкурсна цена**, съответства на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Срокът на предлагания договор за наем 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.

Изборът на максимално възможния по закон срок е обоснован с описаното в доклада общо и техническо състояние на общинската част от сградата, в това число самостоятелните обекти в нея, което в обобщен вид навежда на извода, че отдаваните под наем обекти се нуждаят от допълнителни инвестиции, включващи определен набор от ремонтни и възстановителни дейности, които по експертни оценки възлизат общо на 64 000,00 лева.

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 по-горе самостоятелни обекти, конкурсните условия, цената, както и срока на договора за наем могат да бъдат преценявани само от съвета.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 8, ал. 1, чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 19 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1 т. 1, чл. 4, ал. 3, чл. 30, ал. 1 и ал. 4 и чл. 31 ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от

Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на предложението за конкурс следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Дончо Багдалов



Съгласували:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Старши юрисконсулт в ДОПК: Маргарита Стойчкова

Специалист в ДОПК: Виктория Костадинова

Изготвил: Станислав Койчев – главен юрисконсулт



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Биянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д о к л а д
от Иван Божилов кмет на Район „Илинден“

Относно: *Искане за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост,*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Във връзка с Ваше решение № 57/20.02.2020г., т.2, приложено внасям доклад с проект за решение за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост, сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, включваща в себе си самостоятелни нежилни обекти 68134.1203.917.10.1 и 68134.1203.917.10.3, находяща се в ж.к. „Света Троица“, ул. Цар Симеон“, № 263.

Моля, след разглеждане на приложените документи, за вашето съгласие, на основание чл.14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.1, т.1, чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, да бъде взето решение, за възлагане на кмета на Столична община, издаването на заповед за откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот – сграда, частна общинска собственост на територията на СО Район „Илинден“ **за срок от 10 /десет/ години** с параметри:

1. Сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, - начална цена 413,00 лв. без ДДС
- включваща в себе си:

1.1. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 63,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

1.2. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КККР с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис

Съгласно АОС № 100 от 26.10.2020г. на СО Район „Илинден“ - сградата с ид. 68134.1203.917.10 е частна общинска собственост със застроена площ от 90 кв. м., с брой етажи - 2 /два/.



Самостоятелният обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, се намира на етаж първи и се състои от две стаи и обслужващи помещения, със застроена площ 62,32 кв.м., заедно с 33.72% ид.ч. от общите части на сградата /полезна площ 49,80 кв.м., и.ч.12,52 кв.м./.

На етаж първи е разположено и входното преддверие със стълбищна клетка към втория етаж.

На етаж първи е и обект с ид. 68134.1203.917.10.2, - ъглов магазин - бивша хлебарница, възстановен на собствениците със заповед на кмета на София през 1993г. - не е обект на конкурсната процедура.

Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, се намира на етаж втори и се състои от четири стаи, обслужващи помещения и два външни балкона, със застроена площ 95,64 кв.м. заедно с 56.35% ид.ч. от общите части на сградата /полезна площ 72,0 кв.м., и.ч. 23,64 кв.м./.

Сградата с ид. 68134.1203.917.10 е построена през 1939г. с магазини на първи етаж и жилище на втори етаж. Впоследствие вторият етаж е бил ползван за административна и обществена дейност. Последния съществен ремонт на сградата е правен около 1999г. В последствие са извършване само частични ремонти в помещенията.

Съгласно приложеното конструктивно становище от м. октомври 2020г., сградата се нуждае от значителен ремонт и възстановяване на здравината на носещите тухлени зидове в

зоните с пукнатини, ремонт на покрива поради течове, уллиците, стрехите, подмяна на елементи от дървената покривна конструкция и тавански гредоред.

С цел възстановяване на сградата са препоръчани следните неотложни мероприятия:

- Отвеждане на дъждовните води с цел не вливането им в основите на сградата.
- Цялостен ремонт и подмяна на покривната конструкция
- Проверка и ремонт на вътрешната ВиК инсталация
- Възстановяване на здравината на носещите тухлени зидове
- Да се провери годността на стоманобетоновата плоча при балконите
- Вътрешен ремонт на таван и стени

Основният капитален ремонт, който трябва да бъде извършен на сградата и помещенията, изисква не малко влагане на средства и време.

Видно от експертната оценка, съгласно СЕК за ремонт на първи етаж в този си вид са необходими поне 22 000,00 лв., а за втори етаж и покрив поне 42 000,00 лв. Общата сума, която ще се вложи за пълното възстановяване на общинското имущество ще е в порядъка на 64 000,00 лв.

Взимайки в предвид голямото капиталовложение, препоръките на инж. Г. Кръстева в конструктивното си становище и инж. В. Добрев в експертната си оценка за цялостен и пълен ремонт на общинското имущество, **обект на конкурсната процедура е цялата сграда**, с всичките общински помещения находящи се на първи и втори етаж. Срока на отдаване е максималния - 10 години, а наемната цена е в размер на 413,00 лв. без ДДС, предвид големият процент общи части.

В контекст със същото, районната администрация счита, че сериозните инвестиции и времето за реализацията им изискват гратисен период в заплащането на наемната вноска и предлага с Решението на СОС да се определи клауза с която:

- първата наемна сума да се дължи след изтичане на шест месечен гратисен период, считан от датата на сключване на договора за наем.

Съгласно становище № РИЛ21-ВК91-68/01.02.2021г. на Главен архитект на Район „Илинден“, сграда с идентификатор 68134.1203.917.10., включваща в себе си самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.1203.917.10.1 и 68134.1203.917.10.3, попада в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КККР, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София.

Заклучението в становището на Главния архитект на Район „Илинден“, е че сграда може да бъде отдадена под наем чрез конкурсна процедура.

Към настоящият момент няма данни за наличие на реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост и вещни права и други предложения за сделки със същият имот.

Преценката за въздействие и резултат от прилагането на предложеното решение, е че имота се нуждае от капитален ремонт и за общината е по изгодно да се отдаде под наем с цел ремонт, съхранение и поддръжка на същия.

Предварителната преценка на финансовите и други ресурси за изпълнението се свеждат до разходи съпътстващи организацията по осъществяването и провеждане на конкурса, включваща средства за заплащане на експертната оценка и обявяване на страниците на един национален ежедневник.

Очакваният ефект от постъпления от наем в периода на ползване е изцяло зависим от крайната предложена от участниците в конкурса наемна цена, но в очакване да надхвърли първоначално предложената месечна наемна цена. В тази връзка считаме, че същата е

справедливо определена и не е в ущърб на СО, за която е по-изгодно подобни имоти да бъдат законосъобразно отдавани под наем и в съответствие с проведената процедура да постъпват приходи.

Предложената начална конкурсна цена за сградата - **413,00 лв.**, без вкл. ДДС за обща разгъната площ от 157,96 кв.м. /полезна площ от 121,80 кв.м. и ид.ч. от 36,16 кв.м. /, е на основание чл.30, ал.4 от НУРПТК, представляваща пазарна цена определена от лицензиран експерт-оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти и на Рамков договор № СО19-ДГ56-508/09.05.2019г. със Столична община.

Във връзка с изложеното в доклада **НЕ ВЪЗРАЗЯВАМ** и

ПРЕДЛАГАМ:

да бъде взето решение за възлагане на кмета на Столична община издаване на заповед за откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на:

1. Сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - включваща в себе си:

1.1. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 63,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

1.2. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КККР с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис, попадаща в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КККР, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София, с административен адрес - район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. „Цар Симеон“ № 263.

Начална пазарна месечна наемна цена за сградата - **413,00 лв. без ДДС**

Срок на договора - **10 години**

Моля, предвид необходимостта от стартиране и провеждане на конкурсна процедура, настоящата преписка да бъде докладвана на заседание на Столичен общински съвет за вземане на решение.

X

Кмет на Район "Илинден"

ИВАН БОЖИЛОВ

Кмет на Район „Илинден“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

НА ВНИМАНИЕТО НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
Г-Н СТАНИСЛАВ КОЙЧЕВ - ГЛАВЕН ЮРИСКОНСУЛТ

На Ваш № СОА21-ВК08-7629-1/1/31.05.2021г.

Относно: *Внасяне на коригирано проектно-решение към комплектуван доклад за вземане на решение от СОС за провеждане на публично оповестен конкурс*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

След като отново разгледахме внесенят с вх. № СОА21-ВК08-7629-1/1/31.05.2021г. доклад до СОС с иск за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на общинската част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - частна общинска собственост, внасяме към доклада коригиран проект за решение с променени правни основания и се надяваме същият да бъде включен в предстоящата сесия на СОС.

Приложения:

1. Проект за решение на СОС – оригинал, съгласуван с юрисконсулт

С уважение,

ИВАН БОЖИЛОВ
Кмет на Район „Илинден“

Н "ИЛИНДЕН"
ГОДОРОВА
ТВАНЕ №
01.20Г.

Изготвил: Соня Венкова - Началник отдел „РКТД” -

СО Район Илинден
тел. 02/4397325 София 1309
www.ilinden.bg
N: Към РИЛ21-ВК08-748 [2]
от 14.07.2021
Код за достъп
NOK4CC5





СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от _____ 2021 година

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 – частна общинска собственост на територията на СО - район „Илинден“.

На основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 19 от Наредбата за общинската собственост, чл.1 т.1, чл.4, ал.3, чл.30, ал.1 и ал.4 и чл. 31, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с Решение № 57/20.02.2020г. на СОС

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на общинската част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - частна общинска собственост, с обща разгъната площ от 157,96 кв.м. /полезна площ от 121,80 кв.м. и ид.ч. от 36,16 кв.м. /, за срок от 10 /десет/ години, както следва:

1.1. Общинска част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - включваща в себе си:

- Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 62,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

- Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КKKP с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис,

по КKKP на гр. София, попадаща в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КKKP, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София, с административен адрес - район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. „Цар Симеон“ № 263.

Специфично конкурсno условие: за търговска дейност и офиси

Допълнително конкурсno условие: всички неотложни основни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на наемателя

Начална конкурсna месечна наемна цена за сградата – **413,00 лв. /без ДДС/**.

2. Първата наемна сума да се дължи след изтичане на шест месечен гратисен период, считан от датата на сключване на договора за наем.

3. Кметът на Столична община да издаде заповед и възложи на кмета на Район „Илинден“, да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договор за наем със спечелилият конкурса участник.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2021г., Протокол № _____, точка от дневния ред по доклад №/.....2021г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет: _____

Елен Герджиков

Съгласувал:

Анна Ценова – Гл. експерт отдел „ПНО и ЧР“ дата:...