

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

ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ЧРЕЗ  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



### ДОКЛАД

ОТ

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – общински съветник,  
НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ – общински съветник,  
СТЕФАН МАРКОВ – общински съветник,  
КАРЛОС КОНТРЕРА – общински съветник;**

**ОТНОСНО:** Даване на съгласие „Софийски имоти” ЕАД да разходва собствени средства за изготвяне на работни инвестиционни проекти във връзка с реализиране на „Многоетажен паркинг“ в р-н ”Надежда“

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

„Софийски имоти“ ЕАД е собственик на недвижим имот, представляващ: терен с площ 5 766 кв. м, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966, кв.77, м. бул. „Ломско шосе”, находящ се на ул.„Кирил Дрангов”, р-н “Надежда”, гр. София, идентичен с УПИ II - “за покрит пазар и етажнен паркинг“, кв.77; м. „Надежда 1б”, район "Надежда", гр.София, актуван с АЧОС № 718/11.03.1999 г. на район „Надежда“.

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и чрез АИССОС.  
Приложенията се сканират.*

Във връзка с утвърдения от съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД бизнес план на дружеството, в който е планирано изграждане на надземен многоетажен паркинг върху описания по-горе имот, като част от предвидената приоритетна реализация на проекти с обществена насоченост, са извършени предпроектни проучвателни дейности. Теренът е разположен в непосредствена близост до метростанция „Надежда“ от 2-ри метродиаметър (по-малко от 100 метра) и до други спирки на масовия градски транспорт по бул. „Ломско шосе“, което го прави удобен както за абонаментно, така и за почасово паркиране, като в същото време осигурява удобна и бърза ориентация за водачите на МПС. В съответствие с предвижданията за развитие на териториите около трасето на 2-ри метродиаметър и постоянно увеличаващата се нужда от места за паркиране на територията на целия град, с одобрения през 2013 г. подробен устройствен план, имотът е отреден за покрит пазар и етажнен паркинг. Районът е предимно жилищен, като в обема на повечето сгради не са предвидени надземни и подземни гаражи, поради което капацитетът му по отношение на площи за паркиране е силно ограничен и е налице проблем с паркирането на домакущите, като за тази цел се използват голяма част от обществените пространства и зелени площи.

Като част от проучвателните дейности, са разработени две предпроектни концепции за прилагане на подробния устройствен план - Концепция 1: „Изграждане на открит етажнен паркинг“ и Концепция 2: „Изграждане на открит етажнен паркинг със зона за обществено обслужване“. При спазване разпоредбите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба Из-1971 от 29.10.2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, както и други относими нормативни актове, предпроектните разработки дефинират следните възможности:

Концепция 1: Възможно е изграждане на открит етажнен паркинг със ЗП ~2000 кв.м., общо РЗП <8000 кв.м., Озеленяване ~2600 кв.м., който ще осигури около 300-310 места за паркиране;

Концепция 2: Възможно е изграждане на открит етажнен паркинг със зона за обществено обслужване (при разглеждан вариант: зона за търговски обект/и – 1200 кв.м., спортна зала – 915 кв.м., открито спортно игрище – 800 кв.м.) със ЗП ~2300 кв.м., общо РЗП ~10700 кв.м., Озеленяване ~2400 кв.м., който ще осигури около 260 места за паркиране.

В съответствие с изискванията на Наредбата за реда и начина на провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община са проведени две обществени обсъждания на инвестиционното намерение, съответно на 02.06.2021 г. и на 21.06.2021 г. В резултат на проведените обществени обсъждания, може да се обобщи, че мнението на местната общност е консолидирано в позицията „за“ реализиране на проекта и осигуряване на допълнителни места за паркиране. За процедиране на проекта е изразено положително становище на СО - район „Надежда“ с изх. № РНД21-ГД26-641/1/21.06.2021 г. В същото време, част от участниците в дискусиите са изразили своите опасения, притеснения, несъгласие и отрицателни становища по отношение наличието на зона за обществено обслужване в обекта, включително с постъпило в районната администрация с вх. № РНД21-ГР94-1291/18.06.2021 г. възражение-становище с несъгласие от 17 бр. лица, живущи в бл.156, вх. Б, кв. „Надежда 1б“. За подготовката и организацията на дискусиите е използван модератор, като от провеждането им са изготвени протоколи.

Междувременно, са анализирани възможностите за финансиране на проекта. По предварителни изчисления общата стойност за реализиране на инвестиционното намерение в съответствие с Концепция 1 е около 4 006 000 лв., без ДДС, разпределена, както следва:

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и чрез АИССОС.*

*Приложенията се сканират.*

- съгласно предпроектно проучване, прогнозната стойност на строително-монтажните работи (СМР) е 3 446 000 лв. без ДДС - същата е индикативна, актуална към м. декември 2020 г., изготвена въз основа на окрупнени показатели и може най-точно да бъде определена в края на фазата на проектиране с изготвената подробна количествено - стойностна сметка към всяка проектна част. Влияние при определяне на окончателната бюджетна рамка може да окаже и наблюдаващата се тенденция в повишаването на цените на строителните материали, като резултат от COVID-19 пандемията;

- проектиране, в т.ч. при необходимост и изработване и изменение на ПУП и КККР, упражняване на консултантска дейност на обекта по чл. 166, ал.1 от ЗУТ, дължими държавни и местни такси, непредвидени разходи и др., около 560 000 лв., без ДДС.

Общата стойност за реализиране на инвестиционното намерение в съответствие с Концепция 2, изчислено по аналогия спрямо Концепция 1, през РЗП на обекта, възлиза на около 5 360 000 лева без ДДС.

На първо място, разгледана е възможността обектът да се изгради, като част от Програмата за изграждане на обществени паркинги с частни инвестиции на Столична община. Направените предварителни анализи показват, че единствено развитие на проекта в съответствие с Концепция 2: „Изграждане на открит етажен паркинг със зона за обществено обслужване“ може да постигне норма на възвръщаемост на инвестицията, която да бъде приемлива за частни инвеститори. В същото време, тази концепция е неприемлива за част от общността в района на проектния терен.

С оглед значимостта на настоящия проект за решаване на един от проблемите, пред които е изправена Столична община, е разгледана възможността обекта да се изгради със собствени на „Софийски имоти“ ЕАД средства.

Финансово-икономическото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД е стабилно. Дружеството е финансово автономно - поддържа високо ниво на ликвидни активи и нетен оборотен капитал; няма ликвидни и изискуеми задължения към доставчици; за изпълнение на текущите си проекти и покриване на ежемесечните си разходи, изразходва изцяло собствени средства; обслужва в срок получени парични кредити, не поддържа банкови гаранции; разполагаемият му финансов ресурс към 30.06.2021 г. е в размер на 2.920 хил.лв. Към 31.12.2020 г. отчетените нетни приходи от оперативна дейност възлизат на общо 2.474 хил. лв.

С оглед горното, „Софийски имоти“ ЕАД може да реинвестира част от разполагаемия му финансов ресурс в изграждането на надземния многоетажен паркинг. Въпреки това, дружеството няма възможност да финансира самостоятелно изцяло инвестиционното намерение, поради което са проучени възможностите за получаване на дългосрочен нисколихвен кредит от ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ (ФУГ), в изпълнение на финансов инструмент Фонд за градско развитие, финансиран със средства от Оперативна програма „Региони в растеж“. Въз основа на отправено запитване до ФУГ, допустимостта на проекта е потвърдена на предварителен етап и е предоставена предварителна оферта с основни параметри. Конкретни условия и проект на договор ще бъдат предоставени след изготвяне на инвестиционни проекти в пълен обем, които ще определят окончателната бюджетна рамка на проекта и след извършване на детайлен анализ на проектното предложение. Осигуряването на ниско-лихвено финансиране по ОПРР 2014 – 2020 е инструмент, който ще компенсира по-ниската норма на възвръщаемост на проекта, която се формира за сметка на значимия социален ефект и ще направи възможно неговото изпълнение в съответствие с Концепция 1: „Изграждане на открит етажен паркинг“, като част от финансирането се осъществи със собствени на „Софийски имоти“ ЕАД средства. С изграждането на надземен етажен паркинг,

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и чрез АИС СРС*

*Приложенията се сканират.*

дружеството ще направи инвестиция, с която значително ще увеличи стойността на своя актив и в дългосрочен план ще си осигури нов източник на стабилни парични потоци. Същевременно, ще се облагодороди района в съседство, ще се освободят зелените пространства и уличната мрежа от паркирани автомобили, респективно ще се повиши пътната безопасност на МПС и на пешеходците.

С цел последващи действия за реализация на обществено значимото инвестиционно намерение, въз основа на одобрения ПУП с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на СОС, Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на СОС и Заповед № РНД17-РА50-53/25.09.2017 г. на Главен архитект на СО-район „Надежда“ и на основание чл.140, ал.3 във връзка с чл.134 ал.6 от ЗУТ е издадена виза за проектиране САГ21-ГР00-1071-[1]/02.06.2021г., като същата е съгласувана с всички експлоатационни дружества. С протокол № ИД-ОП-03-019/08.07.2021 г. на комисия назначена със заповед на изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД, във връзка с проведени пазарни консултации по реда на чл.44 от ЗОП и въз основа на отразените констатации и резултати от работата на Комисията, назначена за разглеждане, оценяване и класиране на постъпилите оферти за участие в пазарни консултации за определяне на актуална прогнозна стойност на предстояща обществена поръчка с предмет: „Изготвяне на работен проект, проект за външни ВиК връзки и упражняване на авторски надзор по време на строителството за обект: Многоетажен паркинг в р-н ”Надежда“, върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966, кв.77, м.,„Бул.Ломско шосе“, находящ се на ул.,„Кирил Дрангов“, р-н “Надежда”, гр.София , идентичен с УПИ II, кв.77, м.,„Надежда 1б”, район "Надежда", Столична община, ул."Кирил Дрангов", регистрирани в Централизираната автоматизирана информационна система „Електронни обществени поръчки“ под идентификатор № Т146699, е определена прогнозна стойност на предстояща обществена поръчка в размер на 238 000.00 (двеста тридесет и осем хиляди) лева без ДДС.

Във връзка с гореизложеното и предвид обстоятелството, че като част от комуникационно-транспортната система на града, паркингът, предмет на инвестиционното намерение е обект с доказана целесъобразност, с важно въздействие върху създаването на мобилна, удобна и устойчива градска среда, за осъществяване на дейностите по реализиране на „Многоетажен паркинг в р-н ”Надежда“, върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966, кв.77, м. „Бул.Ломско шосе“, находящ се на ул.,„Кирил Дрангов“, р-н “Надежда”, гр. София, идентичен с УПИ II, кв.77, м.,„Надежда 1б”, район "Надежда", гр.София, изпълнителният директор на „Софийски имоти” ЕАД с писмо рег. № СОА21-ТД26-8152/09.07.2021 г. предлага Столичен общински съвет да даде съгласие дружеството да разходва собствени парични средства в размер до 238 000.00 (двеста тридесет и осем хиляди) лева без ДДС за изготвяне на работен инвестиционен проект.

### **УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с изложеното, предлагаме Столичният общински съвет на основание чл. 221, т. 11 във вр. с чл. 219, ал. 2 от Търговския закон, чл. 23, ал. 1, т. 21 и т.22 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 във вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация да приеме решение съгласно приложения към настоящия Доклад проект.

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и чрез АИССОС.*

*Приложенията се сканират.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Писмо рег. № СОА21-ТД26-8152/09.07.2021 г.
2. Проект на решение.

**С УВАЖЕНИЕ,**

1. \_\_\_\_\_  
/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

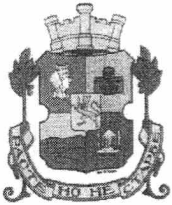
2. \_\_\_\_\_  
/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/

3. \_\_\_\_\_  
/СТЕФАН МАРКОВ/

4. \_\_\_\_\_  
/КАРЛОС КОНТРЕРА/

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и чрез АИССОС*

*Приложенията се сканират.*



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 \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

**За** Даване на съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва собствени средства за изготвяне на работни инвестиционни проекти във връзка с реализиране на „Многоетажен паркинг“ в р-н „Надежда“

На основание чл. 221, т. 11 във вр. с чл. 219, ал. 2 от Търговския закон, чл. 23, ал. 1, т. 21 и т. 22 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 във вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 да осъществи дейности по реализирането на Многоетажен паркинг в р-н „Надежда“, върху УПИ II, кв. 77; м. „Надежда 1б“, район „Надежда“, гр.София по действащ ПУП, собственост на дружеството, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966 (шест осем едно три четири точка едно три осем шест точка девет шест шест) с площ 5 766 кв.м., отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно АОС /частна/ № 718/11.03.1999 г. на СО – район „Надежда“.

2. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва собствени средства в размер до 238 000.00 (двеста тридесет и осем хиляди) лева без ДДС за изготвяне на работни инвестиционни проекти във връзка с т. 1.

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за класиране в УАСО и един за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител и през АИССОС.  
Приложенията се сканират.*

3. Разходването на средствата по т. 2 да се извърши при спазване изискванията на Закона за обществените поръчки.

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:**

**/Елен Герджиков/**