

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
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ЧРЕЗ
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



ДОКЛАД

ОТ

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – общински съветник,
НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ – общински съветник,
ИВАЙЛО ПЕТКОВ – общински съветник,
РАДОСЛАВ ВЛАХОВ – общински съветник,
БОРИС ПЕТРОВ – общински съветник,
СТЕФАН МАРКОВ - общински съветник
КАРЛОС КОНТРЕРА – общински съветник

ОТНОСНО: даване на съгласие на „Пазари Изток“ ЕАД да разходва собствени средства за изготвяне на инвестиционен проект за изграждане на надземен етажнен паркинг в район „Слатина“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 427 на Столичен общински съвет (СОС) от 11.07.2019 г., изменено с Решение № 621 от 25.07.2019 г. относно инвестиционно намерение на „Пазари Изток“ ЕАД, е дадено разрешение на дружеството да:

➤ изразходи средства за извършването на предпроектни проучвания за изграждане на етажен надземен паркинг на територията на пазар „Ситняково“, ул. „Сирак Скитник“, гр. София;

➤ проведе търг с явно наддаване, съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване правата на собственост на общината в търговските дружества, търговските дружества с общинско участие в капитала /отм./, за продажбата на недвижими имоти на дружеството. Реализираните приходи от продажбите са за финансовото обезпечаване изграждането на етажния надземен паркинг.

В изпълнение на горното от „Пазари Изток“ ЕАД:

➤ на 04.10.2019 г. е проведен търг с явно наддаване за продажба на два недвижими имота, собственост на дружеството, като с обявения за купувач по позиция № 2 от тръжната документация участник е подписан договор за покупко - продажба на недвижим имот на стойност 313 498,00 (триста и тринадесет хиляди четиристотин деветдесет и осем) лева, без ДДС;

➤ с проектантско бюро, разполагащо с необходимия екип специалисти, е сключен договор с предмет „Устройствено проучване и прединвестиционен проект за етажен паркинг, търговски обект, санитарни помещения и тренировъчно открито спортно игрище на покрива на УПИ III за кооперативен пазар – Ситняково, кв. I, м. „Гео Милев“, СО - район „Слатина“. Представен е проект за етажен паркинг на четири надземни нива с капацитет от общо **158 паркоместа, покрив за спортно игрище, както и обслужващи помещения към него** (фоайе с кафене, съблекални и две зали за тренировка), **24 велосипедни места и възможност на едно от нивата да се организират различен тип събития** (напр. автошоу), която да спомогне за гъвкавост във формите на управление на паркинга. Параметрите на застрояване са: застроена площ - 1560 кв.м. и РЗП 6430 кв.м., няма установени забрани, ограничения и условия за застрояване на имота, наложени по силата на специални закони. Предвиден е един основен вход/изход откъм ул. „Шипченски проход“ и един служебен вход/изход откъм ул. „Сирак Скитник“ (който ще бъде основно използван за зареждащите пазарната площадка товарни автомобили и в извънредни ситуации, с оглед противопожарните изисквания).

За доказване на целесъобразността на инвестицията и значението и за СО-район „Слатина“ от „Пазари Изток“ ЕАД са извършени проучвания относно транспортния трафик, мненията на местната общност, възможност за въвеждане на зона за почасово платено паркиране, финансови и други параметри относно целесъобразността на планираната инвестиция, както следва:

➤ предвид броя на местата за паркиране и гариране, предвидени в предпроектното проучване и влиянието, което могат да окажат по отношение на натоварването от допълнително привлечения трафик на уличната мрежа (бул. „Шипченски проход“, бул.

„Ситняково“ и трамвайно трасе) и градската среда, от дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община е представено становище и препоръки за транспортния достъп и организацията на движението на обекта. Съгласно същото, влиянието на допълнителните транспортните потоци, които биха използвали паркинга, е несъществуващо. Часовото натоварване, което би се генерирало от обекта, е *под 5%* от обема на транспортните потоци по бул. „Шипченски проход“.

➤ с оглед на основните дейности, които извършва „Център за градска мобилност“ ЕАД, свързани с организация на паркирането на територията на Столична община, от същото е изискано мнение по отношение реализацията на инвестиционното намерение. В своя отговор от дружеството са посочили, че е необходимо прилагането на механизми за регулиране на паркирането и движението в района на пазарната площадка посредством:

- разширяване на обхвата на зоните за платено и ограничено по време паркиране върху тази част от пътната инфраструктура на района, за която все още не е введен такъв режим – при регистрирани ≈ 2422 МПС в радиус на 500 м. от пазар „Ситняково“, местата на паркиране, които могат да се обособят, са ≈ 801 . Жилищните сгради около пазар „Ситняково“ са изградени през 80-те, 90-те години на ХХ в. и са без осигурени паркоместа в УПИ, т.е. броят на автомобилите превишава броя на паркоместата по зададените улици:

- по-строг и ефективен контрол за спазване на правилата за улично паркиране - в периода от 02.06.2021 г. до 11.06.2021 г. екип от инспектори са санкционирали за неправилно паркирани автомобили в близост до пазар „Ситняково“, като са съставени 358 фиша.

Въз основа на предоставената информация може да се направи изводът, че:

- предвид че районът е предимно жилищен, капацитетът му по отношение на площи за паркиране е силно ограничен и е налице проблем с паркирането на домуващите МПС (само по адресна регистрация, без да се отчитат и другите приходящи автомобили);

- наличието на надземен етажен паркинг с възможност за неограничено почасово паркиране и прилагането на по-голям контрол, би насърчило преминаването от улично (и незаконно) към извън улично паркиране, което предполага освобождаването на уличната мрежа и обществените пространства за разнообразни дейности на открито.

➤ с цел проучване нагласите на живущите в района, повишаване на информираността им и получаване на обратна връзка, в периода 31.05.2021 г. – 15.06.2021 г. беше проведена онлайн (безплатно, с лесен и неограничен достъп, предавана директно на официалната фейсбук страница на СО – район „Слатина“) публична дискусия за изграждането на етажен надземен паркинг. Същата беше разделена на две части, като в периода между тях заинтересованите лица можеха да

представят своите мнения, възражения и предложения. На двете проведени срещи присъстваха общински съветници, кметът на СО-район „Слатина“, представители на проектантското бюро, разработило предпроектното проучване, както и на „Пазари Изток“ ЕАД. Активно участие взеха жители на района.

Основните въпроси, които бяха повдигнати, могат да се групират, както следва:

- непосредствената близост до училище (31 СУЧЕМ „Иван Вазов“) и безопасността на учениците;
- функционалности и условия за ползване (вкл. финансови);
- възможности за безвъзмезден свободен достъп до спортните съоръжения в подкрепа на определени кампании и организации.

На зададените въпроси са дадени конкретни и изчерпателни отговори, а мненията и препоръките са взети под внимание, с оглед последващото вземане на правилни, законосъобразни и устойчиви решения. Предвид участието (устно – директно в проведената онлайн дискусия и писмено - посредством коментарите в дигиталните канали) може да се обобщи, че мнението на местната общост е консолидирано в позицията „за“ реализирането на инвестиционния проект. Видеофайлове от проведените онлайн срещи са достъпни на официалната фейсбук страница на СО – район „Слатина“. За подготовката и модерирването на срещите е ангажиран външен модераторски екип, като от провеждането им са изготвени и протоколи.

С цел публичност и прозрачност от специалисти на „Пазари Изток“ ЕАД е създадена и фейсбук страница с име „Изграждане на открит надземен паркинг на пазар „Ситняково“, на която да се публикува пълна и актуална информация за всеки етап от реализацията на инвестиционния проект.

С оглед непосредствената близост на терена, предвиден за изграждане на етажния надземен паркинг, до сградата на Посолството на Р. Румъния, както и до тази на 31 СУЧЕМ „Иван Вазов“ и предвид по-специфичното им предназначение, между представители на посолството, училището и „Пазари Изток“ ЕАД са били проведени срещи, с цел разясняване на параметрите на инвестиционното намерение. На същите е било изяснено, че реализирането на проекта няма да окаже отрицателно въздействие спрямо важните функции на обектите. Не са били изразени възражения.

Следва да се отбележи, че финансово-икономическото състояние на “Пазари Изток“ ЕАД е стабилно. Дружеството е и 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; няма получени парични кредити и заеми, не поддържа банкови гаранции; разполагаемият му финансов ресурс, до 30.06.2021 г., е в размер на ≈ 2547 хил.лв. Към 31.12.2020 г. отчетените нетни приходи от отдаване под наем възлизат на общо 1,299 хил. лв. Допълнително, дружеството отчита 745 хил. лв. на година други оперативни приходи, в т.ч. от обезщетение за право на строеж, неустойки по договори, продажба на конкурсна документация, отрицателна

търговска репутация и др. Общо приходите от оперативна дейност за 2020 г. са в размер на 2,044 хил. лв.

С оглед горното, „Пазари Изток“ ЕАД може да реинвестира голяма част от печалбата си (\approx 1900 хил.лв.) в изграждането на надземния паркинг.

По предварителни изчисления общата стойност за реализиране на инвестиционното намерение е в размер на 3 903 200 лв., без ДДС, разпределена, както следва:

- съгласно предпроектното проучване, прогнозната стойност на строителното намерение (само СМР) към 08.01.2021 г. е 3 262 981,20 лв., без ДДС - същата е индикативна, изготвена въз основа на окрупнени показатели и може най – точно да бъде определена в края на проектната фаза с изготвената количествено – стойностна сметка към всяка част. Следва да се отбележи, че влияние върху окончателната стойност може да окаже и наблюдаващата се тенденция в повишаването на цените на строителните материали, вследствие на COVID-19 пандемията;

- проектиране и авторски надзор по чл. 162, ал. 2 от от Закона за устройство на територията (ЗУТ), в т. ч. при необходимост и изработване и изменение на ПУП, упражняване на консултантска дейност на обекта по чл. 166, ал. 1 от ЗУТ, дължими държавни и местни такси, 15 % непредвидени разходи и др. - \approx 650 000 лв., без ДДС;

Значителната стойност и невъзможността за самостоятелно финансиране, без привличане на чужди средства, обуславят необходимостта от допълнителен финансов ресурс от подходящи кредитиращи институции. В тази връзка¹ от „Пазари Изток“ ЕАД са предприети предварителни действия по проучване на условията на инвестиционните кредити за сумата от \approx 2 000 000 лв., без ДДС, като резултатите са, както следва:

Кредитираща институция	Предложен лихвен %	Срок	Обезпечение
Банка	не по-малко от 2.45% до достигане на акт 16 и редуциране на лихвата след получаване на акт 16, но не по-малко от 2.25%	84 м. – 120 м.	учредяване на първа по ред ипотeka върху земята и бъдещото строителство

¹ За целите на получаване на индикативни оферти за финансиране от специалисти на „Пазари Изток“ ЕАД е бил изготвен и представен на кредитиращите институции бизнес – план за изграждане на надземен паркинг, доказващ възвращаемостта на инвестицията при зададените по-горе финансови параметри. Подробен бизнес – план, съгласно писмото от „Пазари Изток“ ЕАД, ще бъде представен на СОС след изработване на инвестиционен проект фаза работен проект в пълен обем.

ДЗЗД „Фонд устойчиви градове“	0.57 %	до 120 м.	учредяване на първа по ред ипотека върху земята и бъдещото строителство
-------------------------------	--------	-----------	---

Последващите дейности, които „Пазари Изток“ ЕАД следва да предприеме за реализиране на обществено значимото инвестиционното намерение, са:

- възлагане изготвянето на инвестиционен проект фаза работен проект, в съдържание и обем съгласно Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти;
- осигуряване на финансирането му;
- възлагане на строителството.

Към момента в „Пазари Изток“ ЕАД не е изпълняван аналогичен обект, предвид което, с оглед коректното определяне на пазарната стойност на изготвяне на инвестиционен проект по всички необходими части за обект „Изграждане на етажен надземен паркинг“, е извършено проучване. От арх. Мая Боева (архитект с пълна проектантска правоспособност съгласно ЗКАИИП и експерт към „Пазари Изток“ ЕАД) и „Софинвест“ ЕООД (осъществяващ технически контрол в проектирането и строителството) са изискани и представени становища, като съгласно изразеното осреднената прогнозна цена за изпълнение на услугата е 110 000 лв., без ДДС (същата не вкл. задължителния авторски надзор по чл. 162, ал. 2 от ЗУТ).

Предвид гореизложеното и във връзка с обстоятелството, че пазарната площадка е обект, представляващ точково натоварване, свързан с масов достъп считаме, че изграждането на надземен паркинг на територията ѝ, ще увеличи посещаемостта чрез осигуряването на бърз и лесен автомобилен достъп до нея и по-голям капацитет на паркиране спрямо съществуващия. Паркингът ще облагороди и района в съседство, освобождавайки зелените пространства и уличната мрежа от паркирани автомобили, респ. повишавайки пътната безопасност на МПС и на най-уязвимите участници в движението, а именно - пешеходците. Като част от комуникационно-транспортната система, съгласно чл. 4, ал. 4 от Наредбата за планиране и проектиране на комуникационно – транспортната система на урбанизираните територии, паркингът е и обект с важно въздействие върху създаването на мобилна, удобна и устойчива градска среда – цел, с основополагащо значение за развитието на всяко населено място.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С всичко по-горе посочено относно целесъобразността на инвестиционното намерение, както и на 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. 18 и т. 21 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, а именно – даване на разрешение на „Пазари Изток“ ЕАД да разходва собствени средства в размер до 110 000 лв., без ДДС, за изготвяне на инвестиционен проект фаза работен проект за изграждане на надземен етажен паркинг с търговски обект, санитарни помещения и тренировъчно открито спортно игрище на покрива, в поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274, съставляващ УПИ III – „за кооперативен пазар“, кв.1, местност „Гео Милев“, актуван с Акт за частна общинска собственост № 0316 от 07.11.1997 г. на Район „Слатина“, вписан в Служба по вписванията - гр. София на 06.02.2007г. под № 51, том III, рег. № 4150, включен в капитала на “Пазари Изток“ ЕАД, в съдържание и обем съгласно Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Писмо от „Пазари Изток“ ЕАД с вх. № СОА21-ТД26-8199/12.07.2021 г. с приложения;
2. Проект на решение на Столичния общински съвет.

С УВАЖЕНИЕ,

1. _____
/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

2. _____
/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/

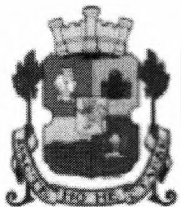
3. _____
/ИВАЙЛО ПЕТКОВ/

4. _____
/РАДОСЛАВ ВЛАХОВ/

5. _____
/БОРИС ПЕТРОВ/

6. _____
/СТЕФАН МАРКОВ/

7. _____
/КАРЛОС КОНТРЕРА/



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 на „Пазари Изток“ ЕАД да разходва собствени средства за изготвяне на инвестиционен проект за изграждане на надземен етажнен паркинг в район „Слатина“

На основание чл. 221, т. 11 във вр. с чл. 219, ал. 2 от Търговския закон, чл. 23, ал. 1, т. 18 и т. 21 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:

I. Дава разрешение на “Пазари Изток” ЕАД да разходва собствени средства в размер до 110 000 (сто и десет хиляди) лв., без ДДС, за изготвяне на инвестиционен проект фаза работен проект за изграждане на надземен етажнен паркинг с търговски обект, санитарни помещения и тренировъчно открито спортно игрище на покрива, в поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274 /шест осем едно три четири точка седем нула три точка едно две седем четири/, съставляващ УПИ III – за кооперативен пазар, кв.1, местност „Гео Милев“, с АОС /частна/ № 0316 от 07.11.1997 г. на Район „Слатина“, вписан в Служба по вписванията - гр. София на 06.02.2007г. под № 51, том III, рег. № 4150, включен в капитала на “Пазари Изток“ ЕАД, в съдържание и обем съгласно Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

II. Средствата по т. I да бъдат изразходвани при стриктно спазване на разпоредбите на Закона за обществените поръчки.

9

*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.*

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

**Председател на Столичния
общински съвет:**

/Елен Герджиков/