



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377313, www.sofia.bg

5.7.2022 г.

X СОА22-ВК08-5880-[2]/05....

Рег. №

Подписано от: Nikolinka Valentinova Shishkova

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 № СОА22-ВК08-5880 от Иван Божилов – Кмет на Район „Илинден” за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем на **самостоятелен обект в сграда**, представляващ частна общинска собственост, находящ се на територията на Район „Илинден”.

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 (СО), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Иван Божилов – Кмет на Район „Илинден”.

Предложението в доклада е свързано с откриването на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел отдаване под наем за срок от **10 /десет/ години** на самостоятелен обект в сграда, представляващ частна общинска собственост,

Обектът представлява **нежилищно помещение – обект № 101** – със застроена площ от **81,17 кв.м**, заедно със съответните идеални части от сградата и толкова идеални части от правото на строеж, с **идентификатор 68134.1202.782.5.101** и с предназначение: „за друг вид самостоятелен обект в сграда“. Същото е разположено на първи етаж от **многофамилна**

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*

жилищна сграда – бл. 306, с идентификатор 68134.1202.782.5, нахождана се в поземлен имот с идентификатор 68134.1202.782, попадащ в УПИ I – за ОЖС и подземен гараж, от кв. 26, местност „Разсадника – бежанци“ – 2001, с административен адрес: ж.к. „Света Троица“, ул. „Гьорче Петров“, бл. 306, район „Илинден“.

Общината се легитимира за собственик на самостоятелния обект с АЧОС № 303/16.06.2021 година на Район „Илинден“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. 59582/19.08.2021 година, том CLV, акт № 140.

По преписката са представени: АЧОС, кадастрална скица, извадка от регулационен и застроителен план, становище от главния архитект на район „Илинден“, анализ на правното състояние, както и експертна пазарна оценка.

Експертната пазарна оценка е изготвена на месечна база от **лицензиран оценител – инж. Васил Добрев**, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на валидност на оценката е определен от оценителя до **12.09.2022 година**. Същият не противоречи на максималния възможен срок от 6 месеца, указан в чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на договора за наем по предлагания конкурс е съобразен с разпоредбите на чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост и чл. 13, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост. В същото време, обръщаме внимание, че **Столичният общински съвет** в подобни случаи е създал практика, по силата на която взема решения за намаляване на максимално допустимия по закон срок на сходни по предмет договори от **10 години на 5 години**.

В тази връзка, считаме, че направеното от кмета на района предложение не противоречи на чл. 14, ал. 3 от ЗОС, чл. 13, ал. 1 и чл. 19, ал. 1 от НОС, **но препоръчваме да се съобрази с наложената практика от общинския съвет.**

Съгласно изискванията на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, в доклада и проекта за решение са посочени **специфичното конкурсно условие, допълнително конкурсно условие и началната конкурсна цена** и представляват, както следва:

„Специфично конкурсно условие - за културна и обществена дейност.

Допълнително конкурсно условие – всички неотложни основни ремонти с цел възстановяване на общинския имот са за сметка на наемателя.

Начална конкурсна цена – 122 /сто двадесет и два/ лева, без ДДС.“

Правните основания, посочени в проекта за решение са: 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 във връзка с 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, **са правилни и съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.**

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

5.7.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМЕСТИНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Старши юрисконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева

Изготвил, чрез АИССО: Специалист в ДОПК: Виктория Костадинова

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*



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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
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 помещение - частна общинска собственост, за културна и обществена дейност*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
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 самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1202.782.5.101, със застроена площ - 81,17 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху мястото, находящо се в ж.к. „Света Троица“, бл. 306, ет. 1, обект № 101 - частна общинска собственост, с начин на трайно ползване - друг вид самостоятелен обект в сграда.

Моля, след разглеждане на приложените документи, за вашето съгласие, 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 и чл.1, т.1 във връзка с 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, 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 горе цитираният обект – частна общинска собственост, на територията на Район „Илинден“, съгласно одобрен и вписан АОС № 303/16.06.2021г., за **срок от 10 години**.

Съгласно становище № РИЛ21-ВК91-706/20.12.2021г. на Гл. архитект на Район „Илинден“, помещението е самостоятелен обект в сграда, с идентификатор: 68134.1202.782.5.101 по КККР, разположено на първи етаж в сграда с идентификатор: 68134.1202.782.5 по КККР, с административен адрес: гр. София, Район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, бл. 306. Сградата попада в поземлен имот с идентификатор: 68134.1202.782 по КККР, одобрен със

Заповед № РД-18-49/16.09.2015г. на ИД на АГКК, представляващ УПИ I - за ОЖС и подземни гаражи от кв. 26, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София.

Съгласно Акт за частна общинска собственост № 303/16.06.2021г., вписан в АВп под акт № 140, том CLV, дело № 46394/2021г., вх. рег. № 59582/19.08.2021г., помещението, което ще се отдава под наем, представлява нежилищно помещение със застроена площ 81,17 кв.м., заедно със съответните ид.ч. от общите части на сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху мястото.

Предлагам - **Специфично конкурсно условие** - за културна и обществена дейност
Определена е **месечна наемна цена** – 122.00 лв. без ДДС



Самостоятелният обект със застроена площ от 81.17 кв.м. по АОС се състои от: основна зала, тъмен склад със санитарен възел и самостоятелен санитарен възел. Имота е изнесен зад блок № 306 в ж.к. „Света Троица“.

Покривното пространство над помещението е самостоятелно - равна покривна плоча, изградена извън блок № 306. В следствие на атмосферните условия се появиха течове, които свалиха таванната мазилка. Това от своя страна доведе до появата на влага и падане на мазилката и от стените и опасност от повреда в ел. инсталацията. Склада и санитарните възли също се нуждаят от подновяване. Помещението се нуждае от капитален ремонт на покрив и стени, нови ВиК и ел. инсталации.

Самостоятелното помещение е с външен самостоятелен вход. Няма излаз на главна търговка локация. Достъп е чрез вътрешна квартална улица и през паркинг пространството на блокове 306 и 311 в ж.к. „Света Троица“.

Местонахождението му, залепен до жилищни блокове, също така изисква дейност не предизвикваща шум и не смущаваща ежедневието на живущите.

Имайки предвид местоположението, лошото състояние, инвестициите които трябва да се вложат и функциите, за които би било подходящо нежилищното помещение, считам, че същото може да бъде отдадено за културна и обществена дейност за срок от 10 години.

В момента обекта не се ползва и практически е негоден за обитаване. В контекст с горе изложеното, 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 три месечен гратисен период, считан от датата на сключване на договора за наем.



Предложената начална конкурсна цена за имота е **122,00 лв.**, без вкл. ДДС /по 1,50 лв/кв.м./ за застроена площ от 81,17 кв.м. с включени ид.ч. от сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху мястото и представлява пазарна цена, определена от лицензиран експерт-оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101316 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти и на Рамков договор № СО19-ДГ56-508/09.05.2019г. със Столична община.

Имайки предвид лошото състояние на имота, средствата, които трябва да се вложат за капитален ремонт, местоположението - няма пряк достъп до улица или булевард и функциите, за които може да бъде отдадено - за културна и обществена дейност, считам наемната цена за отговаряща на условията. Същата е справедливо определена и не е в ущърб на СО, за която е по-изгодно подобни имоти да бъдат законосъобразно отдавани под наем с цел подобряване на тяхното състояние и в съответствие с проведената процедура да постъпват приходи. Към настоящия 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 същия имот.

Преценката за въздействие и резултат от прилагането на предложеното решение е, че помещението вече има изготвен пълен комплект документи, може да бъде предложено на вниманието на СОС за отдаване под наем и наемането му, чрез извършени ремонтни дейности, ще подобри неговото състояние и стойност.

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.

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 самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1202.782.5.101, със застроена площ - 81,17 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху мястото, находящо се в ж.к. „Света Троица“, бл. 306, ет. 1, обект № 101 - частна общинска собственост, при условия:

Начална конкурсна месечна наемна цена за обща площ от 81.17 кв.м. - 122,00 лв., без вкл. ДДС

С предназначение - за културна и обществена дейност

Срок на договора - 10 /десет/ 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.



Възстановим подпис

X Кмет на СО район Илинден

Подписано от: IVAN YORDANOV BOZHILOV

ИВАН БОЖИЛОВ

Кмет на Район „Илинден“



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 _____ 2022 година

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на обособена част от сграда в имот – 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 и чл.1, т.1 във връзка с 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем на помещение - частна общинска собственост - самостоятелен обект в сграда, за срок от 10 /десет/ години, както следва:

1.1. Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1202.782.5.101, със застроена площ - 81,17 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и толкова ид.ч. от правото на строеж върху мястото, находящо се в ж.к. „Света Троица“, бл. 306, ет. 1, обект № 101, попадащо в УПИ I, кв. 26, м. „Разсадника - Бежанци“ - 2001, отразен в КК и КР на гр. София, одобрен със Заповед №РД-18-49/16.09.2015г. на ИД на АГКК, АОС № 303/16.06.2021г.

Специфично конкурсno условие: **за културна и обществена дейност**
Допълнително конкурсno условие: **всички неотложни основни
ремонти с цел възстановяване на общинският имот са за сметка на
наемателя.**

Начална конкурсna месечна наемна цена – **122,00 лв.** /без ДДС/.

2. Първата наемна сума да се дължи след изтичане на три 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 _____ 2022г., Протокол № _____, точка от
дневния ред по доклад №/.....2022г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет: _____

Георги Георгиев

Съгласувал:

*Анна Ценова – Гл. юрисконсулт на Район „Илинден“
съгласуваното проект-решение е приложено в документите*