



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

11.7.2022 г.

X COA22-BK08-6068-[2]/11.0...

Рег. №

Подписано от: Desislava

Panova

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 № COA22-BK08-6068 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 **7 /седем/ години на части от имот - публична 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 № COA16-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 **7 /седем/ години на части от имот – публична общинска собственост, представляващи складови помещения, разположени в сграда – едноетажна постройка на допълващо застрояване без устройствен статут**, със застроена площ от 419 кв.м. и **идентификатор 68134.1201.5.4**, същата попадаща в нереализирана улична регулация на ул. „Крум Хр. Стоянов“ от о. т. 36 до о. т. 36а, представляваща реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1201.5, с

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

административен адрес: гр. София, район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. „Крум Хр. Стоянов“.

Обектите, предложени в доклада и проекта за решение са, както следва:

1. Обект № 1 – крайно ляво складово помещение – със застроена площ от 114,00 кв.м.

В представения проект за решение е посочена **начална конкурсна наемна цена** за обекта, но **специфичното и допълнително конкурсно условие** не са индивидуализирани конкретно за Обект № 1. Същите са описани в доклада, но е необходимо това да се отрази в проекта за решение.

С цел спазване на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и прецизиране на конкурсното условие, **предлагам да се измени проекта за решение**, като се обособят следните изречения:

„Специфично конкурсно условие – за складова дейност
Допълнително конкурсно условие – всички неотложни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на Наемателя.

Начална конкурсна цена – 228,00 /двеста двадесет и осем/ лева без ДДС.“

2. Обект № 2 – средно складово помещение – със застроена площ от 90,25 кв.м.

В представения проект за решение е посочена **начална конкурсна наемна цена** за обекта, но **специфичното и допълнително конкурсно условие** не са индивидуализирани конкретно за Обект № 2. Същите са описани в доклада, но е необходимо това да се отрази в проекта за решение.

С цел спазване на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и прецизиране на конкурсното условие, **предлагам да се измени проекта за решение**, като се обособят следните изречения:

„Специфично конкурсно условие – за складова дейност.
Допълнително конкурсно условие – всички неотложни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на Наемателя.

Начална конкурсна цена – 180,00 /сто и осемдесет/ лева без ДДС.“

3. Обект № 3 – крайно дясно складово помещение – със застроена площ от 204,25 кв.м.

В представения проект за решение е посочена **начална конкурсна наемна цена** за обекта, но **специфичното и допълнително конкурсно условие** не са индивидуализирани конкретно за Обект № 3. Същите са описани в доклада, но е необходимо това да се отрази в проекта за решение.

С цел спазване на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и прецизиране на конкурсното условие, **предлагам да се измени проекта за решение**, като се обособят следните изречения:

„Специфично конкурсно условие – за складова дейност.
Допълнително конкурсно условие – всички неотложни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на Наемателя.

Начална конкурсна цена – 410 /четиристотин и десет/ лева без ДДС.“

Общината се легитимира за собственик на сградата - **постройка на допълващо застрояване** с АПОС № 2/08.03.2017 година на Район „Илинден“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. 33102, том LXXLV, акт № 168.

По преписката са представени: АПОС, кадастрална скица с рег. № 15-1007489/14.09.2021г, скица на поземлен имот с рег. № 15-1007479/14.09.2021г., извадка от регулационен и застроителен план, становище на главен архитект на район „Илинден“, заповед на главен архитект на София, Решение № 509 по Протокол № 73/23.09.2010 година на СОС, анализ на правното състояние, конструктивно становище, както и експертни оценки.

Експертните оценки са изготвени 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 **06.01.2023 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, посочен в проекта за решение е: **„не повече от 7 /седем/ години – до реализирането на предвиденото по ПУП мероприятие“**. Същият 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**.

Правните основания, посочени в проекта за решение са: чл. 8, ал. 1 и ал. 4 и чл. 14, ал. 7 във връзка с ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 13, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 2 във връзка с чл. 4, ал. 3 и 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 и направените от нас допълнения на проекта за решение и правните основания.

11.7.2022 г.

Х Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Старши юристконсулт 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 имот - публична общинска собственост,*

**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 имот - публична общинска собственост, три самостоятелни складови помещения, находящи се в постройка на допълващо застрояване /сграда/, с идентификатор 68134.1201.5.4, попадаща в нереализирана улична регулация, находяща се в район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. Крум Хр. Стоянов“ от о.т.36 до о.т.36а.

Моля, след разглеждане на приложените документи, за вашето съгласие, на основание чл.8, ал.1 и ал.4, чл.14, ал.7 във връзка с ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.13, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.2 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 имот – складови помещения, публична общинска собственост, на територията на СО Район „Илинден“, за срок до реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 7 /седем/ години, с параметри:

1. Сграда с идентификатор 68134.1201.5.4, - включваща в себе си:

1.1. Крайно ляво помещение /склад/ с площ 114,0 кв.м., с предназначение - за складова дейност - начална наемна цена - 228.00 лв. без ДДС

1.2. **Средно** помещение /склад/ с площ 90,25 кв.м., с предназначение - за складова дейност - начална наемна цена - 180.00 лв. без ДДС

1.3. **Крайно дясно** помещение /склад/ с площ 204,25 кв.м., с предназначение - за складова дейност - начална наемна цена - 410.00 лв. без ДДС

Съгласно становище № РИЛ21-ВК91-409/02.12.2021г. на Главен архитект на Район „Илинден“, сграда с идентификатор 68134.1201.5.4 по КККР, попада в поземлен имот с идентификатор 68134.1201.5 по КККР, представляващ нереализирана улична регулация от о. т. 40в до о. т. 34 на улица „Крум Хр. Стоянов“, м. „Вълчо Иванов - север“ по плана на гр. София и попада в устройствена категория „Терени за транспортната инфраструктура“ - Тти.

Сградата представлява постройка на допълващо застрояване без устройствен статут.

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

По АПОС № 2 от 08.03.2017г. на СО Район „Илинден“, надлежно одобрен и вписан, сграда с идентификатор 68134.1201.5.4 е публична общинска собственост.

Съгласно приложеното конструктивно становище от м. октомври 2021г. на инж. Г. Кръстева, сграда с идентификатор 68134.1201.5.4, разположена в нереализирана улична регулация на улица „Крум Хр. Стоянов“ от о.т.36 до о.т.36а, е строена преди повече от 70 години, съобразно техническите изисквания и възможности на строителството за този период от време. Ползвана е предимно за складова дейност. Достъпа е директно от ниво терен. Покривът е двускатен с покритие от керемиди върху дъсчена обшивка на дървени покривни ферми. При направения оглед е установено, че същата се нуждае от ремонт и възстановяване на здравината на носещите тухлени зидове в зоните с пукнатини, ремонт на покрива поради течове, улуците, стрехите, подмяна на елементи от дървената покривна конструкция. Не е запазена с ток и вода.

С цел заздравяване и възстановяване състоянието на сградата са препоръчани следните неотложни мероприятия:

- Ремонт на покрива, с подмяна на отделни елементи от дървената покривната конструкция и подмяна на керемиди
- Отвеждане на дъждовните води с цел не вливането им в основите на сградата.
- Възстановяване на здравината на повредените части на тухлените зидове
- Разчистване на самораслата растителност, подкопаваща основите на сградата.

Основният ремонт, който трябва да бъде извършен на сградата и помещенията, изисква не малко влагане на средства и време. Същият следва да бъде изпълнен от специализирана фирма-изпълнител на подобен вид строителни работи под надзора на правоспособно техническо лице.

В контекст със същото, районната администрация счита, че инвестициите 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.

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 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.

Предложените начални конкурсни цени за складовите помещения са без вкл. ДДС за полезна площ и са определени на основание чл.30, ал.4 от НУРПТК, представляващи пазарните цени, определени 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. Три самостоятелни складови помещения, находящи се в Постройка на допълващо застрояване без устройствен статут /сграда/ с идентификатор 68134.1201.5.4 по КККР на гр. София, публична общинска собственост, попадаща в нереализирана улична регулация на улица „Крум Хр. Стоянов“ от о.т.36 до о.т.36а, район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, както следва:

1.1. **Крайно ляво** помещение /склад/ с площ 114,0 кв.м.,
- начална месечна конкурсна **наемна цена - 228.00 лв. без ДДС**

1.2. **Средно** помещение /склад/ с площ 90,25 кв.м.,
- начална месечна конкурсна **наемна цена - 180.00 лв. без ДДС**

1.3. **Крайно дясно** помещение /склад/ с площ 204,25 кв.м.,
- начална месечна конкурсна **наемна цена - 410.00 лв. без ДДС**

Специфично конкурсно условие - за складова дейност

Допълнително конкурсно условие - всички неотложни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на Наемателя

Срок на договора - до реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 7 /седем/ 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.



Въстановим подпис

X Кмет на СО район Илинден

Иван Божилов

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 три самостоятелни складови помещения находящи се в Постройка на допълващо застрояване без устройствен статут /сграда/ с идентификатор 68134.1201.5.4 по КККР на гр. София, публична общинска собственост, попадаща в нереализирана улична регулация на улица „Крум Хр. Стоянов“ от о.т.36 до о.т.36а, на територията на район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“.

На основание чл.8, ал.1 и ал.4 и чл.14, ал.7, във връзка с ал.2 от Закона за общинската собственост, чл. 13, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.2 във връзка с чл.4, ал.3 и 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 три /3/ самостоятелни складови помещения, находящи се в Постройка на допълващо застрояване без устройствен статут /сграда/ с идентификатор 68134.1201.5.4 по КККР на гр. София, АПОС № 2/08.03.2017г. както следва:

1.1. Крайно ляво помещение /склад/ с площ 114,0 кв.м.,
- начална месечна **конкурсна наемна цена** - 228.00 лв. без ДДС

1.2. Средно помещение /склад/ с площ 90,25 кв.м.,
- начална месечна **конкурсна наемна цена** - 180.00 лв. без ДДС

1.3. Крайно дясно помещение /склад/ с площ 204,25 кв.м.,
- начална месечна **конкурсна наемна цена** - 410.00 лв. без ДДС

Специфично конкурсno условие - за складова дейност

Допълнително конкурсno условие - всички неотложни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на Наемателя

Срок на договора - до реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 7 /седем/ години.

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. юриконсулт на Район „Илинден“
съгласуваният проект е качен в приложенията*