



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, <http://www.council.sofia.bg>

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СТЕФАН МАРКОВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ОТНОСНО: Даване на съгласие дружеството да проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за построяване на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг върху част от недвижим имот, собственост на „Пазари Изток“ ЕАД

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община постъпи писмо вх.№ СОА22-ТД26-5379/15.04.2022г. от „Пазари Изток“ ЕАД, с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за построяване на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг върху част от недвижим имот, собственост на „Пазари Изток“ ЕАД, срещу обезщетение в готови обекти в новопостроената сграда. С писмо № СОА22-ТД26-5379-(1)/16.05.2022г., Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация е възложила на дружеството да прецизира конкурсната документация в частта, отнасяща се до относителната тежест на показателя „Предложен процент на обезщетение“ в комплексната оценка и да възложи нова експертна оценка за пазарната стойност на правото на строеж. С Писмо № СОА22-ТД26-5379-(2)/29.06.2022 г. е представило нова експертна оценка на правото на строеж и за определяне на пазарен процент обезщетение, както и прецизирана конкурсна документация, съгласно която показателят „Предложен процент на обезщетение“ е с променена относителна тежест от 60 % в комплексната оценка.

„Пазари Изток“ ЕАД е собственик на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.3291 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-729/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" - част север, с площ на целия имот от 2413 кв.м. Имотът е отреден за обществено – обслужване и жилищно строителство. Върху част от него е разположен пазар „Сребърна“, а в северната му част, е налице голямо незастроено уширение, с площ от 689 кв.м.

С оглед обстоятелството, че незастроеното уширение на имота е в близост до няколко жилищни сгради, сравнително отдалечено е от натоварената ул. „Сребърна“, както и предвид че районът е предимно жилищен, сред най-бързо развиващите се и предпочитани, както за живеене, така и за инвестиции, **учредяването на право на строеж срещу задължение за построяване (проучване, проектиране и изграждане) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг срещу обезщетение, изразяващо се в предоставянето на функционално обособени обекти, завършени „до ключ“, в същата, без „Пазари Изток“ ЕАД да ангажира, какъвто и да е финансов ресурс, се явява най – целесъобразното решение за разпореждане с тази част от имота.**

С учредяването право на строеж срещу обезщетение „Пазари Изток“ ЕАД ще получи, с първи приоритетен избор, обекти в новопостроената сграда, които след изграждането ще отдаде дългосрочно под наем (към настоящия момент средната цена за 1 кв.м. жилищна площ в района е ≈ 7 евро, а за търговска ≈ 9 евро).

Предвид горното, бяха предприети действия по изготвянето на конкурсна документация за учредяване право на строеж срещу обезщетение и определяне на съществените условия на същата, както следва:

1. Параметри на застрояване:

Въз основа на визата за проектиране недвижимият имот е със следните устройствени параметри: плътност на застрояване – 60 %; коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 3,5; озеленяване – 40 %. Показателите за наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура са следните: а/ водопровод - да; б/ канализация – да; в/ електрификация – да.

2. Минимална цена на правото на строеж:

„Пазари Изток“ ЕАД възложи на последващия лицензиран оценител на недвижими имоти изготвяне на нова оценка за определяне на минималната пазарна стойност на правото на строеж и минималния пазарен процент на обезщетение. Съгласно експертния доклад пазарната стойност на правото на строеж е **1 569 044,00 /един милион шестдесет и девет хиляди и четиридесет и четири/ лв., без ДДС, равняващи се на 28,60 % от РЗП на бъдещата многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг като обезщетение. Предвидена е й цена за 1 кв.м застроена площ, в размер на 1352 /хиляда триста петдесет и два/ лв., без ДДС за надземното строителство и 1 082,00 /хиляда осемдесет и два/ лв., без ДДС, за кв.м. за подземно строителство, при невъзможност „Пазари Изток“ ЕАД да бъде обезщетено точно до размера на**

обещанието или в случай че същото желае да получи допълнителни площи над полагащите се като обезщетение.

3. Ред за провеждане. Съдържание на документацията за учредяване право на строеж срещу обезщетение:

Съгласно чл. 23, ал. 1, т. 18 и чл. 35, ал. 1 от Наредбата за реда за учредяване на публични предприятия и упражняване правата на собственост на общината в търговските дружества с общинско участие в капитала /Наредбата/ публичните предприятия сключват договори за учредяване право на строеж след решение на Столичен общински съвет и след провеждане на търг или **публично оповестен конкурс** по условията на наредбата. С оглед това, прилагаме проект на конкурсна документация за учредяване право на строеж върху част от недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.3291 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-729/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" - част север, с площ от 689 кв. м. срещу задължението на спечелилия конкурса участник за своя сметка да извърши проучване, проектиране и изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг и да предостави на „Пазари Изток“ ЕАД в напълно завършен вид („до ключ“) обекти в сградата и паркинга, за които „Пазари Изток“ ЕАД си запазва правото на строеж.

Документацията съдържа:

- общи и специфични изисквания (опит в извършване на услуги по инвестиционно проектиране и изграждане на многофункционални жилищни сгради с подземен паркинг) към участниците. Същите са съобразени с предмета на публично оповестения конкурс и покриването им от участниците би осигурило в достатъчна степен качествено изпълнение, като същевременно не се ограничава участието на определени лица, както и не се дава необосновано предимство на други;
- техническото задание, което съдържа изискванията на „Пазари Изток“ ЕАД по отношение проектирането и изграждането на сградата, изготвено в съответствие с действащата нормативна уредба и при спазване на градоустройствените показатели съгласно визата за проектиране и становищата на експлоатационните дружества;
- ред за закупуване на конкурсната документация, размер и начин на плащане на нейната цена и мястото за нейното получаване, краен срок и място за приемане на предложенията на участниците, както и размер на депозита, времето и начина за оглед на обекта, изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от участниците;
- предварителен договор, който съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, като окончателното изповядване на сделката пред нотариус под формата на нотариален акт е след одобрение и съгласуване на инвестиционния проект по реда на чл. 144, ал.1 от Закона за устройство на територията и първи приоритетния избор на „Пазари Изток“ ЕАД на обектите, предмет на обезщетението.

Във връзка с изложеното, предлагаме Столичен общински съвет на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1 и чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл. 21, ал.1, т.23 и ал.2

от Закона за местното самоуправление и местната администрация да вземе решение, съгласно приложения проект.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Писмо рег. № СОА22-ТД26-5379/15.04.2022г.
2. Проект на решение.

С УВАЖЕНИЕ,

1.....
/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/

2.....
/СТЕФАН МАРКОВ/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За Учредяване право на строеж върху част от собствен недвижим имот, съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

На основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1, чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл. 21, ал.1, т.23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие „Пазари Изток“ ЕАД да проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за изграждане (проучване, проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, със разгъната застроена площ (РЗП) (надземна) не по-малко от 1920 кв.м. и с разгъната застроена площ (подземна) не по-малко от 650 кв.м., респ. общо РЗП не по-малко от 2550 кв.м., върху северната част от недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.3291 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-729/21.11.2017г.

на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" - част север, с площ на целия имот от 2413 кв.м. и с площ на частта от 689 кв.м., съставляващ целия УПИ XIII - 126, кв.23, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" - част север, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17/31.05.2012г. на Столичен общински съвет, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4942/15.05.2009г., вписан в Служба по вписванията – гр. София под № 38537, том LXXXIV, вх. рег. № 29095 по описа за 2009г.

2. Определя минимална конкурсна цена на правото на строеж върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение в общ размер на 1 569 044,00 /един милион петстотин шестдесет и девет хиляди и четиридесет и четири/ лв., без ДДС, равняваща се на процент обезщетение в размер на не по-малко от 28.60 % /двадесет и осем цяло и шестдесет върху сто/ от РЗП на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти (надземна част) и не по-малко от 28.60 % /двадесет и осем цяло и шестдесет върху сто/ от РЗП на подземния паркинг (подземна част).

2.1. Определя цена за 1 кв.м застроена площ, в размер на 1352,00 /хиляда триста петдесет и два/ лв., без ДДС за надземното строителство и 1 082,00 /хиляда осемдесет и два/ лв., без ДДС, за кв.м. за подземно строителство, при невъзможност „Пазари Изток“ ЕАД да бъде обезщетено точно до размера на обещанието или в случай че същото желае да получи допълнителни площи над полагащите се като обезщетение.

3. Заплащането на цената на правото на строеж се извършва чрез изграждане, за сметка на спечелилия конкурса участник, на напълно завършени („до ключ“ – готови за ползване, включително с изпълнени довършителните работи) функционално обособени самостоятелни обекти, в надземната и подземната част на новопостроената и напълно завършена многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, съобразно т.2 от настоящото решение.

4. Определя общи условия за провеждане на публично оповестения конкурс, както следва:

4.1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Пазари Изток“ ЕАД на 10.08.2022г.

4.2. Цена на конкурсната документация – 600 /шестстотин/ лв., с ДДС, платима на касата на „Пазари Изток“ ЕАД, гр. София, ул.“Сирак Скитник“ № 9, всеки работен от 10.08.2022г. до 09.09.2022г., включително или по банков път. .

4.3. Гаранция за участие в публично оповестения конкурс в размер на 2 /два/ % от минимална конкурсна цена на правото на строеж по т.2 от настоящото решение.

4.4. Срок за закупуване на конкурсна документация, за оглед на недвижимия имот и за подаване на документи за участие в публично оповестения конкурс - от 10.08.2022г. до 09.09.2022г., включително.

4.5. Конкурсът да бъде проведен на 13.09.2022г.от 11:00 часа в административната сграда на „Пазари Изток“ ЕАД, с адрес - гр. София, ул.“Сирак Скитник“. № 9.

5. Утвърждава конкурсна документация за учредяване право на строеж за изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение (Приложение № 1).

6. Конкурсът да бъде проведен при спазване на реда, регламентиран с Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и

търговски дружества с общинско участие в капитала и утвърдената с т.5 от настоящото решение конкурсна документация и условия на публично оповестения конкурс.

7. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД да организира и проведе публично оповестения конкурс при условията на горните точки от настоящото решение, като в състава на назначената комисия за провеждането му по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, включи и общински съветници членове на Постоянната комисия по финанси и бюджет и Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация, както и след одобряване на протокола от проведения конкурс съгласно условията на утвърдената конкурсната документация да сключи договор (предварителен и окончателен) със спечелилия участник.

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:**

[име, фамилия]