



СТОЛИЧНА ОБЩИНА



# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://>

ДО  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## ДОКЛАД

ОТ

**НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ**

общински съветник

**СТЕФАН МАРКОВ**

общински съветник

**КАРЛОС КОНТРЕРА**

общински съветник

**ОТНОСНО:** Даване на разрешение за сключване на договор за инвестиционен кредит за финансиране на проект „Изграждане на надземен етажен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ**

В Столична община постъпи писмо вх.№ СОА22-ТД26-8215(2)/30.06.2022г. от „Пазари Изток“ ЕАД, с предложение дружеството да сключи договор за кредит за финансиране на проект „Изграждане на надземен етажен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София.

След доказване на нормативната допустимост и целесъобразност на горесцитираното инвестиционното намерение е взето Решение № 451 по Протокол № 58, т. 61 от заседание на Столичния общински съвет („СОС“), проведено на 26.07.2022г., в изпълнение на което „Пазари Изток“ ЕАД проведе процедура на публично състезание по Закона за обществените поръчки с наименование: „Изработване на инвестиционен проект (фаза „работен проект“) за обект: „Надземен етажен паркинг в част от поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274, съставляващ УПИ III, кв. 1, местност „Гео Милев“ и „Гео Милев - Подуене - Редута“, район „Слатина“, гр. София“. Между „Пазари Изток“ ЕАД и „БИАС – М“ ЕООД беше сключен договор за обществена поръчка.

Съгласно част „Проекто-сметна документация“ на инвестиционния проект, прогнозната стойност за изпълнението на строежа ≈ 6 400 000 (шест милиона и четиристотин хиляди) лв., без ДДС, в т.ч. с 10 % непредвидени разходи.

С писмо, с наш вх. № СОА22-ТД26-8215/17.06.2022г., „Пазари Изток“ ЕАД е предложило на СОС, на основание 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, да даде съгласие дружеството да разходва собствени средства и/или паричен заем в размер до 6 600 000 /шест милиона и шестстотин хиляди/ лева, без ДДС, за осъществяване на СМР дейности, осъществяване на авторски и строителен надзор по време на строителството, изготвянето на комплексен доклад съгласно чл. 142, ал. 6, т. 2 от Закона за устройство на територията и други разходи, свързани с изграждането на обекта.

Към настоящия момент е извършена преценка за необходимостта от ползването на инвестиционен кредит, като са анализирани следните фактори:

Финансово – икономическото състояние на „Пазари Изток“ ЕАД е стабилно, същото 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 31.05.2022г., е в размер на  $\approx$  2 776 хил.лв. Към 31.12.2021г. отчетените нетни приходи от отдаване под наем възлизат на общо 1 353 хил. лв. Допълнително, дружеството отчита 291 хил. лв. за 2021 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 2021г. са в размер на 1 644 хил. лв.

Предвид горното, „Пазари Изток“ ЕАД може да реинвестира голяма част от печалбата си ( $\approx$  2 000 хил.лв.) в изграждането на надземния етажнен паркинг.

Стойността на проекта и невъзможността за самостоятелно финансиране, без привличане на чужди средства, обуславят необходимостта от допълнителен финансов ресурс от подходящи кредитиращи институции, с оглед на което са направени постъпки за финансиране 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“, за отпускане на нисколихвен кредит.

За предварително проучване и одобрение на финансиране за проекта от страна на „Пазари Изток“ ЕАД са предоставени на ДЗЗД „ФУГ“ документи, касаещи финансовото състояние на дружеството, както и документи за собственост на недвижимия имот, върху който ще се реализира проектът и който ще послужи за обезпечаване на кредита чрез учредяване на първа по ред договорна ипотека.

Въз основа на представените документи, е получено предложение за финансиране на проект: „Изграждане на надземен етажнен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София“ с инвестиционен кредит в размер на 4 600 000 лв., при условия, материализирани в проект на предложение за финансиране на допустим проект (Приложение № 1), представено от ДЗЗД „ФУГ“, съвместо с „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД) – партньор в ДЗЗД „ФУГ“. В проекта на предложение за финансиране са определени конкретните условия относно предназначението на кредита, цена на кредита, срока за усвояването и за погасяването му, гратисен период, допълнителни условия, както и обезпеченията по кредита, както следва:

Предложен лихвен %	Срок	Обезпечения	Месечна вноска по
--------------------	------	-------------	-------------------

			кредита
0.61 %	до 180 м.	<ul style="list-style-type: none"> <li>учредяване на първа по ред ипотека върху земята и бъдещото строителство;</li> <li>финансовообезпечение, учредено по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение, върху вземания по банкови сметки;</li> <li>особен залог по реда на Закона за особените залози по отношение на движимите вещи, представляващи паркинг обзавеждане и оборудване</li> </ul>	≈ 29 000 лв.

<sup>1</sup> След извършено проучване сред други кредитиращи институции, е установено, че предлаганите от същите лихвени проценти са средно над 2.2 %.

С оглед горното, на основание чл. 23, ал. 1, т.19 и т.20 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, предлагаме Столичен общински съвет да вземе следните решения:

1. Дава разрешение на „Пазари Изток“ ЕАД да сключи Договор за финансиране на допустим проект за градско развитие с ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“, с наименование на проекта „Изграждане на надземен етажен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София“, при общ размер на кредита 4 600 000 лв. (четири милиона и шестстотин хиляди лева) и при условията, посочени в проекта на предложение за финансиране на проект.

2. Дава разрешение на „Пазари Изток“ ЕАД да учреди в изпълнение на договора по т.1 и съгласно неговите клаузи обезпечения, както следва:

2.1. Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274 по КК на район „Слатина“, находящ се на ул. „Гео Милев“, р - н „Слатина“, гр. София, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД 18-138/24.07.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 05.12.2018г., с характеристики на този имот, съгласно скица на поземлен имот №15-545739 от 25.05.2021г., изд. от СГКК-гр. София: с адрес: гр. София, район Слатина, ул. „Гео Милев“, с площ 10772 кв.м., трайно предназначение на територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, предишен идентификатор няма, номер по предходен план: квартал 1, парцел III, при съседни: 68134.703.1468, 68134.703.1473, 68134.703.1469, 68134.703.1272, 68134.703.1273, съставляващ УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, за който е издадена Заповед № РА50-673/24.09.2021г. на Главния архитект на Столична община – за разрешаване за изработване на проект за ПУП – ИПРЗ, за предвиждане в имота на многоетажна сграда с обществени функции – етажен паркинг и промяна на регулационни граници и който имот е включен в капитала на „Пазари Изток“ ЕАД, съгласно АОС /частна/ № 0316/07.11.1997 г. на СО - район „Слатина“, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, в т.ч. и сградите, които ще бъдат построени по силата на инкорпорираното в правото на собственост върху поземления имот, право на ипотечарния длъжник „Пазари Изток“ ЕАД да построи и да стане собственик на предвидената за изграждане върху гореописания поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274 бъдеща сграда -

надземен етажен паркинг, съгласно разрешение за строеж, което предстои да бъде издадено от Главния архитект на Столична община, на основание одобрени архитектурни проекти от СО - направление „Архитектура и градоустройство“, с характеристики, описани в нотариалния акт за договорна ипотека, съгласно одобрен архитектурен проект и издадено разрешение за строеж, влязло в сила, ведно с всички бъдещи подобрения, приращения и бъдещи постройки/обекти, вкл., но не само - надстрояване и пристрояване на описаната сграда при максимално допустимите строителни параметри по предвижданията на действащите устройствени планове.

2.2. Първа по ред договорна ипотека върху изградения със средства по кредита надземен етажен паркинг, след въвеждането му в експлоатация в резултат на реализацията на одобрения инвестиционен проект, учредена като заместващо обезпечение на ипотека по т.2.1.

2.3. Финансово обезпечение по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение, върху вземания по банкови сметки с титуляр „Пазари Изток“ ЕАД, водени при „ОББ“ АД, включително вземания по депозити към тях.

2.4. Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху настоящи и бъдещи движими вещи, представляващи паркинг обзавеждане и оборудване, придобити със средствата от предоставения кредит, със задължение за допълнителна индивидуализация чрез допълнително вписване в Централен регистър на особените залози, след придобиването им и заприходяване като активи на „Пазари Изток“ ЕАД.

3. Одобрява приложения към доклада бизнес план.

4. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД да сключи договора по т.1 от настоящото решение и да извърши необходимите правни и фактически действия по учредяване на обезпеченията по т.2 от настоящото решение, като учреди ипотека в предвидената от закона форма върху недвижимите имоти, подробно описани по-горе в т.2.1 и т.2.2 и сключи съответно договор за финансово обезпечение по т.2.3 и договор за особен залог по т.2.4 от настоящото решение.

5. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД след сключване на договора по т.1 да предостави копие от същия в Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация и в Постоянната комисията по финанси и бюджет.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Писмо рег. № СОА22-ТД26-8215(2)/30.06.2022г.;
2. Бизнес план;
3. Предложение за финансиране;
4. Проект на решение.

**ВНОСИТЕЛИ:**

1.....

**/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/**

2.....

**/СТЕФАН МАРКОВ/**

3.....

**/КАРЛОС КОНТРЕРА/**



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http:// https://council.sofia.bg/

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

За даване на разрешение за сключване на договор за инвестиционен кредит за финансиране на проект „Изграждане на надземен етажен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София

На основание чл. 23, ал. 1, т.19 и т.20 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 разрешение на „Пазари Изток“ ЕАД да сключи Договор за финансиране на допустим проект за градско развитие с ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“, с наименование на проекта „Изграждане на надземен етажен паркинг в УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н „Слатина“, гр. София“, при общ размер на кредита 4 600 000 лв. (четири милиона и шестстотин хиляди лева) и при условията, посочени в проекта на предложение за финансиране на проект.

2. Дава разрешение на „Пазари Изток“ ЕАД да учреди в изпълнение на договора по т.1 и съгласно неговите клаузи обезпечения, както следва:

2.1. Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274 по КК на район „Слатина“, находящ се на ул. „Гео Милев“, р - н „Слатина“, гр. София, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД 18-138/24.07.2017г. на Изпълнителния директор на

*Докладът се издава в 2 (два) екземпляра- 1 (един) за класиране в УАСО и 1 (един) за адресата. На адресата се изпраща и чрез АИССО. Приложенията се сканират.*

АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 05.12.2018г., с характеристики на този имот, съгласно скица на поземлен имот №15-545739 от 25.05.2021г., изд. от СГКК-гр. София: с адрес: гр. София, район Слатина, ул. „Гео Милев“, с площ 10772 кв.м., трайно предназначение на територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, предишен идентификатор няма, номер по предходен план: квартал 1, парцел III, при съседи: 68134.703.1468, 68134.703.1473, 68134.703.1469, 68134.703.1272, 68134.703.1273, съставляващ УПИ III, кв.1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, за който е издадена Заповед № РА50-673/24.09.2021г. на Главния архитект на Столична община – за разрешаване за изработване на проект за ПУП – ИПРЗ, за предвиждане в имота на многоетажна сграда с обществени функции – етажен паркинг и промяна на регулационни граници и който имот е включен в капитала на „Пазари Изток“ ЕАД, съгласно АОС /частна/ № 0316/07.11.1997 г. на СО - район „Слатина“, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, в т.ч. и сградите, които ще бъдат построени по силата на инкорпорираното в правото на собственост върху поземления имот, право на ипотекарния длъжник „Пазари Изток“ ЕАД да построи и да стане собственик на предвидената за изграждане върху гореописания поземлен имот с идентификатор 68134.703.1274 бъдеща сграда - надземен етажен паркинг, съгласно разрешение за строеж, което предстои да бъде издадено от Главния архитект на Столична община, на основание одобрени архитектурни проекти от СО - направление „Архитектура и градоустройство“, с характеристики, описани в нотариалния акт за договорна ипотека, съгласно одобрен архитектурен проект и издадено разрешение за строеж, влязло в сила, ведно с всички бъдещи подобрения, приращения и бъдещи постройки/обекти, вкл., но не само - надстрояване и пристрояване на описаната сграда при максимално допустимите строителни параметри по предвижданията на действащите устройствени планове.

2.2. Първа по ред договорна ипотека върху изградения със средства по кредита надземен етажен паркинг, след въвеждането му в експлоатация в резултат на реализацията на одобрения инвестиционен проект, учредена като заместващо обезпечение на ипотеката по т.2.1.

2.3. Финансово обезпечение по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение, върху вземания по банкови сметки с титуляр „Пазари Изток“ ЕАД, водени при „ОББ“ АД, включително вземания по депозити към тях.

2.4. Първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху настоящи и бъдещи движими вещи, представляващи паркинг обзавеждане и оборудване, придобити със средствата от предоставения кредит, със задължение за допълнителна индивидуализация чрез допълнително вписване в Централен регистър на особените залози, след придобиването им и заприходяване като активи на „Пазари Изток“ ЕАД.

3. Одобрява приложения към доклада бизнес план.

4. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД да сключи договора по т.1 от настоящото решение и да извърши необходимите правни и фактически действия по учредяване на обезпеченията по т.2 от настоящото решение, като учреди ипотека в предвидената от закона форма върху недвижимите имоти, подробно описани по-горе в т.2.1 и т.2.2 и сключи съответно договор за финансово обезпечение по т.2.3 и договор за особен залог по т.2.4 от настоящото решение.

5. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД след сключване на договора по т.1 да предостави копие от същия в Постоянната комисия по икономика,

собственост и дигитална трансформация и в Постоянната комисията по финанси и бюджет.

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:**

\_\_\_\_\_  
*[Георги Георгиев]*