



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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



Столична община

Входящ №

СОА22-ТД26-9323-[1]

Регистриран на 14.07.2022

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СТЕФАН МАРКОВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
АЛЪОША ДАКОВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ОТНОСНО: Даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурс за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху недвижим имот УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и графопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу обезщетение в готови обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Столична община постъпи писмо вх.№ СОА22-ТД26-9323/12.07.2022 г. от „Софийски имоти“ ЕАД, с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да проведе конкурсна процедура за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху собствен на дружеството недвижим имот, срещу обезщетение в готови обекти.

Като част от ключовите за развитието на дружеството дейности, заложили в бизнес плана за 2022 г., реализацията на инвестиционни проекти, които да увеличат обема на предлагания от дружеството продукт и да му осигурят допълнителни приходи, е негова приоритетна задача. При сегашната крайно несигурна пазарна обстановка, повлияна от военните действия на територията на Украйна, постоянно променящите се цени на енергоносителите и растящата инфлация, оценявайки реалната възможност от неочаквани сривове в паричните потоци на дружеството, вземайки предвид възможността отново да бъдат въведени противоепидемични ограничения, оказващи влияние върху работата на комплекс „Възраждане“, ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД счита, че е най-добре през настоящата година да се използват възможностите за изграждане на нови обекти на дружеството с използване на частни инвестиции, като се предложат терени за учредяване право на строеж срещу обезщетение в готови обекти. По този начин дружеството ще увеличи своите активи, като това ще стане от една страна при намален инвестиционен риск, а от друга страна при използване ресурсите и по-голямата гъвкавост на частните инвеститори.

В тази връзка, за постигане на поставените цели, в бизнес плана на „Софийски имоти“ ЕАД е предвидено изпълнение на следния инвестиционен проект: „Учредяване право на строеж за построяване на сграда върху собствен на дружеството недвижим имот, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м, който съгласно действащия ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-813/11.11.2021 г. на Главния архитект на СО – влязла в сила, е образуван от ПИ с идентификатор 68134.4089.5696 с площ на поземления имот от 7476 кв.м. ПИ с идентификатор 68134.4089.283 с площ на поземления имот от 301 кв.м, ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 с площ на поземления имот от 221 кв.м, по КККР на Район „Младост“-СО, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5696 и поземлен имот с идентификатор 68134.4089.283 съставляват апортна вноска в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД на основание Решение № 57 по Протокол № 23 от 19.03.2001 г. на Столичен общински съвет и съдебно решение № 38/08.06.2001 г. на СГС, ФО, по фирм.дело № 16757/1995 г.. По отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697, с Решение № 336 по Протокол № 55/12.05.2022 г. на Столичен общински съвет е открита процедура за увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, чрез издаване на нови акции за извършване на непарична вноска на правото на собственост върху същия имот. Оценката на непаричната вноска, изготвена от вещи лица по чл.72, ал.2 от Търговския закон, предстои да бъде внесена за вземане на решение за утвърждаване на нов устав на „Софийски имоти“ ЕАД от Столичен общински съвет. След приключване на процедурата по вписване увеличението на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД със стойността на поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697, спрямо УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м, няма правни пречки дружеството да проведе конкурсна процедура за учредяване право на строеж.

Въз основа на издадена от Главния архитект на Столична община виза № САГ22-ГР00-942-[1]/09.06.2022 г. с параметри за проучване и проектиране, е разработена конкурсна документация, съдържаща: предмет и условия за провеждане на конкурса, критерии за оценка, методика за оценяване на офертните предложения на участниците, образци на необходими документи за участие в конкурса, проект на договор за изработка на инвестиционен проект във фаза „идеен проект“ и проект на предварителен договор за учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на сграда и предоставяне в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД на самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „СЕБА 2000“ ЕООД за определяне пазарния процент обезщетение за „Софийски имоти“ ЕАД и стойността на правото на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда.

Пазарната стойност на правото на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, е определена в размер на 7 130 702 (седем милиона сто и тридесет хиляди седемстотин и два) лева без ДДС.

Пазарният процент на обезщетение срещу отстъпеното право на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, е определен в размер на 25% от общата разгънатата застроена площ на цялата сграда, включваща подземните нива.

Във връзка с гореизложеното, за утвърждаване е представен проект на конкурсна документация, като се предлага началната конкурсна цена да бъде определеният от сертифициран оценител и одобрен от Столичен общински съвет процент обезщетение, при конкурсни условия, утвърдени от Столичен общински съвет.

За утвърждаване са предложени „Общи условия за провеждане на конкурсната процедура“, както следва:

1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Софийски имоти“ ЕАД.
2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по-късно от 23.09.2022 г.
3. Цена на конкурсната документация – 200 лв. без ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, гр. София, ул. "Ген. Й. В Гурко" №12, ет.6, всеки работен ден след публикуване на обявлението от 10:00ч. до 16:00ч.
4. Гаранционен депозит за участие в конкурса в размер на 1 000 000 /един милион/ лева.
5. Краен срок за закупуване на конкурсна документация – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
6. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимия имот предмет на конкурса – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
7. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсната процедура, вкл. заплащане на депозита за участие – до 16:00 ч. на последният работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.
8. Конкурсът да бъде проведен на 10.10.2022 г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12, ет.6.

Предложението на „Софийски имоти“ ЕАД е разгледано и подкрепено на заседания на Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация и Постоянната комисия по финанси и бюджет към СОС.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Писмо рег. № СОА22-ТД26-9323/12.07.2022 г.
2. Проект на решение.

С УВАЖЕНИЕ

1.....
/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/

2.....
/СТЕФАН МАРКОВ/

3.....
/АЛЪША ДАКОВ/



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 даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД за провеждане на конкурсна процедура за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху недвижим имот, срещу обезщетение в готови обекти.

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.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурсна процедура за учредяване право на строеж за построяване /проектиране и изпълнение/ на високоетажна сграда, срещу обезщетение в готови обекти, върху недвижим имот, представляващ УПИ III-283.355.88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м, който съгласно действащия ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-813/11.11.2021 г. на Главния архитект на СО – влязла в сила, образуван от поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5696 с площ на поземления имот от 7476 кв.м, поземлен имот с идентификатор 68134.4089.283 с площ на поземления имот от 301 кв.м и поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697 с площ на поземления имот от 221 кв.м, по кадастралната карта и кадастралните регистри на Район „Младост“-СО, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК,

след приключване на процедурата по увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД със стойността на поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697.

2. Определя минимална конкурсна цена на правото на строеж върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение, равняваща се на процент обезщетение в размер на не по-малко от 25% /двадесет и пет върху сто/ от общата разгъната застроена площ /РЗП/ на сградата /не по-малко от 25% от надземната РЗП на сградата, но не по-малко от 7000 кв.м.; не по-малко от 25% от подземната РЗП на сградата/.

3. Определя общи условия за провеждане на конкурсната процедура, както следва:

3.1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по-късно от 23.09.2022 г.

3.3. Цена на конкурсната документация – 200 лв. без ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ №12, ет.6, всеки работен ден след публикуване на обявлението от 10:00ч. до 16:00ч.

3.4. Гаранционен депозит за участие в конкурса в размер на 1 000 000 /един милион/ лева.

3.5. Краен срок за закупуване на конкурсна документация – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.

3.6. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимия имот предмет на конкурса – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.

3.7. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсната процедура, вкл. заплащане на депозита за участие – до 16:00 ч. на последният работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.8. Конкурсът да бъде проведен на 10.10.2022 г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12.

4. Утвърждава конкурсна документация за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение (Приложение №А).

5. 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, при условията на т.4 от настоящото решение, конкурсна документация, респективно утвърдените с решението общи и специални условия на конкурсната процедура.

6. Възлага на изпълнителния директор и на председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД да организират и проведат конкурса 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, включат и общински съветници членове на Постоянната комисия по финанси и бюджет и Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация, както и при наличие на необходимите предпоставки, да одобряват протокола от проведения конкурс и да сключат договор 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]*