



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

3.2.2023 г.

X СОА23-ВК66-1408/03.02.2...

рег. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА и
арх. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА22-ВК08-13650/2022 година от инж. Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда” за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок до вземане на решение от компетентните органи за реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 5 години на реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2258 и нежилищна сграда с идентификатор 68134.1383.2258.3**, представляващи **частна общинска собственост** и находящи се в местност ж. к. “Надежда – 2а и 2б”, Район “Надежда”

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 инж. Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда”.

Предложението в доклада има за предмет откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок до вземане на решение от компетентните органи за реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 5 години на реална част, с площ 1500 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2258 и нежилищна сграда с идентификатор 68134.1383.2258.3, с площ 225 кв. м, последната изградена от етернитова конструкция, находящи се в Район “Надежда”, местност ж. к. “Надежда – 2а и 2б”.**

Реалната част, с площ 1500 кв. м от поземления имот с идентификатор 68134.1383.2258, целият с площ 1 802 кв. м е определена на базата на имотните граници и графичната площ на поземлен имот с пл. № 778 по архивен кадастрален план, в обхвата на кадастрален лист № 176 и кадастрален лист № 198.

Останалата част, с площ 302 кв. м от поземления имот с идентификатор 68134.1383.2258, която по архивния кадастрален план съответства на поземлен имот с пл. № 431, заедно с построените в тази част две сгради не са предложени за отдаване под наем и няма да бъдат предмет на конкурсната процедура.

Причините за изключване на тези две сгради от процедурата са описани в доклада и правния анализ, а именно:

- сграда с идентификатор 68134.1383.2258.1, с площ 101 кв. м е освидетелствана като негодна и опасна за ползване, поради което е обезопасена, чрез ограждане, а
- сграда с идентификатор 68134.1383.2258.2, с площ 7 кв. м, представлява павилион за охрана със селскостопански характер.

За общинския имот е съставен АЧОС (акт за частна общинска собственост) № 3131/28.11.2017 година на СО – Район “Надежда”, вписан в СВ с вх. рег. № 7856/14.02.2018 година, акт № 36, том XVII, дело № 5191.

По данни от становището на главния архитект на района и АОС, отдавания под наем поземлен имот, съставлява **урегулиран поземлен имот I-431, 2101, отреден за “жилищно строителство”** в квартал № 73 от местност ж. к. “Надежда – 2а и 2б”.

Планът за регулация по отношение местност ж. к. “Надежда – 2а и 2б”, в която се намира този имот е одобрен с решение № 409 по протокол № 43/18.07.2013 година на Столичен общински съвет.

По ОУП на СО, имотът в попада в територия, определена като “жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване”, устройствена категория (Жк).

Докладът е придружен от **експертна пазарна наемна оценка** на частта от поземления имот с идентификатор 68134.1383.2258 и сграда с идентификатор 68134.1383.2258.3, определена на месечна база. Оценката е изготвена от инж. Васил Добрев, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО (НЦСНИ на СО).

Предложената в проекта за решение **начална конкурсна цена** за частта от имота и сградата е в размер **общо на 1 650,00 лева/месец, без ДДС**, от които за имота 1200 лева/месец, а за сградата 450,00 лева/месец.

Оценката е със срок на валидност до 05.03.2023 година, съобразявайки се с установеното правило на чл. 8, ал. 1 от НЦСНИ на СО.

В проекта за решение са предложени отделни **специфични конкурсни условия** за поземления имот и сградата, както следва:

- по отношение на частта от поземления имот – за “охраняем автопаркинг”, а по
- по отношение на сградата – за “битови услуги”.

Посочването на **специфични конкурсни условия** и **начална конкурсна цена** за ползването под наем на имота и сградата е в съответствие с изискването на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Разпоредбите на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост **допускат** свободни **нежилищни имоти – частна общинска собственост**, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица на общинска бюджетна издръжка да се отдават под наем на трети лица след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

На следващо място, срокът на предлагания договор за наем на частта от имота и сградата е определен, както следва: **“до вземане на решение от компетентните органи за**

реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 5 години". Така посочения срок е съобразен с нормите на чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 19, ал. 1 от Наредбата да общинската собственост, както и чл. 55 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Цитираната норма от ЗУТ предвижда: **“До реализирането на подробния устройствен план поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.”**

В тази връзка може да се направи извод, че срокът е определен съобразно нормативните изисквания.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 14, ал. 1, ал. 2, ал. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 55 от Закона за устройство на територията; чл. 19, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост; чл. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Към тях предлагаме да се допълнят: чл. 8, ал. 1 и чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 4, ал. 3, чл. 30, ал. 4 и чл. 31, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

От правните основания предлагаме да отпадне ал. 3 на чл. 30 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

Целесъобразността на предложението за конкурс, определяне на началната конкурсна цена и срока на договора, следва да се преценяват от Столичния общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените документи и предложените от нас допълнения на правните основания.

3.2.2023 г.

X Дончо Барбалов

д-р Дончо Барбалов
Зам.-Кмет на Столична община
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

3.2.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

арх. Здравко Здравков
Главен архитект на Столична община
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „НАДЕЖДА”

гр. София -1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 02/495-11-40, факс: 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

**ДО Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

**от инж. Димитър Димов – Кмет на район „Надежда”
на основание чл.19, ал.1,2,3 от Наредбата за общинската собственост**

Относно: Конкурс за отдаване под наем на недвижим имот - частна общинска собственост на територията на район „Надежда“ с административен адрес: гр.София, район „Надежда“, ж.к. „Надежда“ -2 част, ул. „Добри Чинтулов“ №106.

1.1. Част от поземлен имот с идентификатор :68134.1383.2258, АОС № 3131/28.11.2017г.

- част от общински терен с площ 1500,00 кв. м. със специфично конкурсно условие за охраняем автопаркинг.

- сграда от етернитова конструкция с площ 225,00 кв.м. със специфично конкурсно условие – за битови услуги.

1.2. начална конкурсна месечна наемна цена – 1650,00 /хиляда шестотин и петдесет/ лева без ДДС.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ ,

На основание чл.14, ал.1,2 и 3 от Закона за общинската собственост, чл.19, ал.12 и 3 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.1, т.1 и чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет е необходимо да бъде проведен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот/ терен и сграда/ -частна общинска собственост находящ се на територията на район „Надежда“ – за срок до вземане на решение от компетентните органи за реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие но не повече от 5 /пет/ години по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС.

1.1 За поземлен имот с идентификатор: № 68134.1383.2258, е съставен АОС № 3131/28.11.2017 г., на СО район „Надежда“, вписан в службата по вписванията на 14.02.2018г. вх. Рег. № 7856, Акт №36, том XVII, дело №5191, им.п.5327126.532127.

Поземленият имот по кадастрална карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД18-48/12.10.2011г. на Изпълнителният директор на АГКК, УПИ I – 431,2101 за жс, от кв.73 по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ , изменен с Решение 409 по Протокол №43/18.07.2013г. на Столичен общински съвет, която реална част е идентична с имот пл.№ 778.

Поземлен имот с идентификатор № 68134.1383.2258, е с площ 1802 кв.м. по АОС № 3131/28.11.2017 г.

Предмет на конкурсната процедура е част от имота с площ 1500,00 кв.м. , и по архивен кадастрален план преди кадастрална карта, в имота е разположена едноетажна сграда от етернитова конструкция с площ 225 кв.м. и идентификатор 68134.1383.2258.3.

Останалата част от имота заедно със съществуващите в имота:

- Рушаща се едноетажна сграда с идентификатор 68134.1383.2258.1 – с площ 101 кв.м. освидетелствана като негодна и опасна е оградена и не е предмет на конкурсната процедура.

-Сграда с идентификатор 68134.1383.2258.2 –с площ 7 кв.м. е селскостопанска сграда- павилион за охрана , не е предмет на конкурсната процедура.

Изготвената експертната оценка за определяне на пазарната стойност на началната конкурсна месечна наемна цена е определена от лицензиран независим оценител рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, и рамков договор с Столична община № СОА19-ДГ56-508/09.05.2019г.

Предвид изложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.55 от Закона за устройство на територията, чл.8, ал.1 и чл. 14, ал.1, ал.2, ал.3 и ал.8 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.1, чл.4, ал.3 и чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение.

За откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот частна общинска собственост прилагам следните изискуеми документи:

Приложения:

1. Становище на гл. архитект на район „Надежда”.
2. Анализ на правното състояние.
3. Акт за общинска собственост.
4. Скица на поземлен имот от Служба по геодезия, картография и кадастър.
5. Доклад за пазарна оценка от лицензиран експерт – оценител.
6. Проект на решение.



Възстановим подпис

X Димитър Димов

КМЕТ НА СО РАЙОН "НАДЕЖДА"

Подписано от: DIMITAR ALEXANDROV DIMOV



ПРОЕКТ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШЕНИЕ №

**На Столичен общински съвет
от.....2022г.**

За провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот частна общинска собственост на територията на Столична община - район „Надежда“.

На основание чл.14 ал.1,2 и 3 от Закона за общинската собственост, чл.55 от Закона за устройство на територията, чл.19 ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с разпоредбите на чл.1 т.1 чл.30 ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС, и във връзка с т.2 от Решение №57 от 20.02.2020 г. на СОС е необходимо да бъде проведен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот частна общинска собственост .

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ

1. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок – до вземане на решение от компетентните органи за реализиране на предвиденото по ПУП мероприятие, но не повече от 5 /пет/ години, на имот частна общинска собственост находящ се на територията на район „Надежда“ както следва:

1.1.недвижим имот - частна общинска собственост на територията на район „Надежда“ с административен адрес: гр.София, район „Надежда“, ж.к. „Надежда“ -2 част, ул. „Добри Чинтулов“№ 106, част от поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2258, АОС № 3131/28.11.2017г.

- част от общински терен с площ 1500,00 кв. м. със специфично конкурсно условие за охраняем автопаркинг.

- сграда от етернитова конструкция с площ 225,00 кв.м. със специфично конкурсно условие – за битови услуги.

1.2. начална конкурсна месечна наемна цена – 1650,00 /хиляда шестотин и петдесет/ лева без ДДС.

2.Експертната оценка за определяне на пазарната стойност на началната конкурсна месечна наемна цена е определена от лицензиран независим оценител рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, и рамков договор с Столична община № СОА19-ДГ56-508/09.05.2019г.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура за публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на2022г., Протокол №.....,точкаот дневния ред, по доклад №.....и е подпечатано с официалния печат на Столичен общински съвет.

Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по Стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

Председател на Столичен общински съвет:
/ Георги Георгиев/

Съгласувал:

 Възстановим подпис

X Ива Панайотова-Гетова

Изготвил:
Гл.експерт „РКТД“

/Л.Захариева/