



6.6.2023 г.

X РОБ22-ВК91-215-[33]/06.0...

Към изх. № към РОБ22-ВК91-215 /22/ от 28.03.2023 г.

ДО
Г- Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Към № СОА22-ВК08-17636/2022 г.

Относно: : изменение и допълнение на Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 .кв. м. , съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям доклад за : изменение и допълнение на Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 .кв. м. , съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19.

Приложение:



документи.pdf



проект на
решение ул. ЧеркЧерковна 19-право



доклад ул.

С уважение,



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 44, факс 02 / 944 16 67 www.rayon-oborishte.bg

6.6.2023 г.

X Николай Александров

Съгласувал чрез АИС: А. Вълчинов- Зам. кмет на Район „Оборище“-СО
Изготвил чрез АИС: Й. Рашева-Н-к отд. УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

ДО Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ-КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“-СО

За: изменение и допълнение на Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м. , съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19.

Правно основание: чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост , чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 , чл. 30, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

С Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. Столичен общински съвет е постановил:

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост /АЧОС № 1378 от 02.11.2022 г./, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м., съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ съгласно ПУП-ИПЗР и РУП, одобрен със Заповед № РО50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, за построяване на жилищна сграда (М/Г+5; М/Г+6; М/Г+7 (архитектурен елемент)), със застроена площ от около 455 кв. м., разгъната застроена площ от около 3240 кв. м. и сутерен с подземен паркинг със застроена площ от около 650 кв. м. кв. м., съгласно параметрите по действащия подробен устройствен план, с начално обезщетение, определено от Столичния общински съвет, в размер на не по-малко от 30,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-972,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-195,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 509 776,00 лв. без ДДС определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

2. Конкурсът да се проведе при следните условия:

2.1. Заплащането на цената на правото на строеж съгласно достигнатия на конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

2.1.1. Филиал на детско заведение-детска градина или детски ясли, със самостоятелен вход откъм северната фасада, на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена, за две или



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

три яслени/градински групи, съобразно нормативните изисквания и съгласно одобрен инвестиционен проект.

2.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

2.2. Жилищната сграда по т. 1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

2.3. Спечелилият конкурса участник да изгради прилежащи детски площадки в незастроената част на поземления имот до южната фасада на сградата, с площи съобразно нормативните изисквания и одобрения инвестиционен проект.

2.4. При определяне на критериите и методиката на оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на общата площ на обектите за обезщетение на Столична община.

3. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично-оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да назначи комисия за провеждане на конкурса, в която да се включат общински съветници.

4. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. 1.

Определяйки процент на начално обезщетение в размер на не по-малко от 30,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда, Столичният общински съвет е завишил с 25 % определеният такъв по експертна оценка от м. декември 2022 г., като е утвърдил пазарна цена на правото на строеж, в размер на 1 509 776,00 лв. без ДДС, без промяна на стойността съгласно експертната оценка.

В Район „Оборище“-СО постъпи писмо изх. № СОА22-ВК08-17636-/19/ от 25.05.2023 г. от г-н Цветан Стоевски-директор на Дирекция „Обществени поръчки и концесии“, относно обявен публично оповестен конкурс № 10-СО-2023 г. за учредяване право на строеж въз основа на така приетото решение на Столичен общински съвет и във връзка с постъпило писмо № СОА23-ГР94-2649/17.05.2023 г. от страна на лице, закупило документация за участие в процедурата, в което Столична община е информирана за допуснати неточности, които ще доведат до невъзможност за спазване на градоустройствените и нормативно установените показатели за проектиране на бъдещата сграда, както и за наличието на надземен трафопост, който възпрепятства реализирането на изискванията на Наредба № 3 за здравните изисквания към детските градини.

С писмо изх. № САГ23-ДР00-814-/2/ от 22.05.2023 г. арх. Здравко Здравков-главен архитект на СО, е изразил становище по случая, в което е посочено следното:

Броят на групите и децата в детските ясли и градини, когато те са разположени в новопроектирани сгради с друго основно предназначение, е определен в чл.9а, ал. 4 от наредба № 3 за здравните изисквания към детските градини, респ. чл. 22а, ал. 4 от Наредба № 26 за устройството и дейността на детските ясли и детските кухни и здравните изисквания към тях. В цитираните нормативи е посочено, че максималният брой групи в тези детски заведения е две с капацитет максимум 20 деца за градинските групи и 15 деца за яслениите групи.

Премахването на съществуващия в поземления имот трафопост /сграда с идентификатор 68134.409.23.5/ и заменянето му с шахтов, разположен в подземния етаж на новопроектираната сграда, е технически допустимо след изготвяне на проектно решение и съгласуването му с електроразпределителното дружество-„ЕРМ Запад“ АД. При приемане на това техническо решение от Направление „Архитектура и градоустройство“ ще бъде издадена виза за проектиране на подземен трафопост. В писмо е обърнато внимание, че съгласно цитираните по-горе нормативни документи за здравните изисквания към детските заведения, е недопустимо те да граничат с трафопостове.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

Във връзка с посочените по-горе писма на г-н Цветан Стоевски-директор на Дирекция „Обществени поръчки и концесии“ и арх.Здравко Здравков-главен архитект на СО, по искане на Район „Оборище“-СО е изготвено писмо изх. № 1205091255/31.05.2023 г. на „Електроразпределителни мрежи-Запад“ ЕАД с указания за изместване на съществуващи електрически съоръжения, на основание чл. 64, ал. 5 и/или чл. 73, ал. 1 от Закона за устройство на територията, както и бюджетна оферта за изместване на съществуващи електрически съоръжения, засягащи съществуващия трафопост и мрежи в поземления имот на ул. „Черковна“ № 19, изготвена от „ВАК-02“ООД, определяща ориентировъчна стройност на посочените в нея СМР.

На база посочените по-горе документи, Район „Оборище“-СО възложи на инж. Васил Добрев-сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, актуална експертна оценка за определяне на пазарна цена на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.409.23, съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19 и за определяне на пазарен процент на обезщетение на собственика - Столична община, съобразена с премахването на съществуващия в поземления имот трафопост /сграда с идентификатор 68134.409.23.5/ и заменянето му с шахтов, разположен в подземния етаж на новопроектираната сграда, вкл. изместването на електрически съоръжения в имота.

Съгласно изготвената от инж. Васил Добрев- сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, актуална експертна оценка за определяне на пазарна цена на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.409.23, съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19 и за определяне на пазарен процент на обезщетение на собственика - Столична община, пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 1 358 476 лв. /един милион триста петдесет и осем хиляди четиристотин седемдесет и шест лева / без ДДС. Определен е пазарен процент на обезщетение за Столична община в размер на 22,0 %, равняващ се на:

-надземна РЗП за Столична община-712,80 кв. м.

-подземна ЗП за Столична община /в сутерен с подземен паркинг/-143 ,00 кв. м.

Срокът на валидност на актуализацията на пазарната оценка е до 02.12.2023 г.

Предвид обстоятелството, че с Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. Столичен общински съвет е завишил с 25 % определеният начален процент на обезщетение съгласно експертната оценка от м. декември 2022 г. / от 24 % на 30 % / , във връзка с изготвената нова експертна оценка за размер на обезщетение 22 % , предлагам процент на обезщетение в размер на 27,5 % , съответстващ на процента увеличение, приет от СОС.

Предвид обстоятелството, че с Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. Столичен общински съвет е определил пазарна стойност на правото на строеж съгласно експертна оценка от м. декември 2022 г., като е утвърдил пазарна цена на правото на строеж, в размер на 1 509 776,00 лв. без ДДС, без промяна на стойността съгласно експертната оценка, предлагам пазарна цена на правото на строеж, в размер на 1 358 476 лв. без ДДС съгласно изготвената нова експертна оценка.

Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7216006637/19.01.2023 г. данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 982 162, 80 лв.

Предвид изложеното по-горе, предлагам проект на решение , с което Столичен общински съвет изменя и допълва Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. както следва:

1. В точка 1 текстът „ с начално обезщетение, определено от Столичния общински съвет, в размер на не по-малко от 30,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-972,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-195,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 509 776,00 лв. без



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

ДДС определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител“ се заменя с текста : „с начално обезщетение, определено от Столичния общински съвет, в размер на не по-малко от 27,5 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-891,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-178,75 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 358 476 лв. без ДДС определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител“.

2. В точка 2.1.1. отпада текстът „или три“

3. Точка 2.4 придобива следното съдържание:

„Спечелилият конкурса участник да извърши за своя сметка, при спазване на всички нормативни изисквания и процедури, премахването на съществуващия в поземления имот трафопост /сграда с идентификатор 68134.409.23.5/ и заменянето му с шахтов, разположен в подземния етаж на новопроектираната сграда, включително и изместването на съответните мрежи и съоръжения“.

4. Точка 2.4 става точка 2.5.

Приложение-документи в машиночетим формат: Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. на СОС, писмо изх. № СОА22-ВК08-17636-/19/ от 25.05.2023 г. от г-н Цветан Стоевски-директор на Дирекция „Обществени поръчки и концесии“, писмо изх. № САГ23-ДР00-814-/2/ от 22.05.2023 г. арх. Здравко Здравков-главен архитект на СО, писмо изх. № 1205091255/31.05.2023 г. на „Електроразпределителни мрежи-Запад“ ЕАД с указания за изместване на съществуващи електрически съоръжения, на основание чл. 64, ал. 5 и/или чл. 73, ал. 1 от Закона за устройство на територията, бюджетна оферта за изместване на съществуващи електрически съоръжения, засягащи съществуващия трафопост и мрежи в поземления имот на ул. „Черковна“ № 19, изготвена от „ВАК-02“ ООД, експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, удостоверение за данъчна оценка.

С уважение,

6.6.2023 г.

X Николай Александров

Signed by: Nikolay Borisov Aleksandrov

Съгласували чрез АИС:

А. Вълчинов- зам. кмет

Б. Стефанова- гл. архитект

М. Дончева-н-к отдел ПНООСДЕП

Изготвил чрез АИС:

Й. Рашева-н-к отдел УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,
е mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____
на Столичния общински съвет
от _____ 2023 година

За: изменение и допълнение на Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м. , съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация , чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6, чл. 30, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

Изменя и допълва Решение № 192 по Протокол № 72, т. 32 от 09.03.2023 г. както следва:

1. В точка 1 текстът „ с начално обезщетение, определено от Столичен общински съвет, в размер на не по-малко от 30 ,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-972,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-195,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 509 776,00 лв. без ДДС, определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител“, се заменя с текста „ с начално обезщетение, определено от Столичния общински съвет, в размер на не по-малко от 27,5 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-891,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-178,75 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 358 476 лв. без ДДС, определени на база експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.“

2. В точка 2.1.1 отпада текстът „или три“.

3. Точка 2.4 придобива следното съдържание:

„Спечелилият конкурса участник да извърши за своя сметка, при спазване на всички нормативни изисквания и процедури, премахването на съществуващия в поземления имот трафопост / сграда с идентификатор 68134.409.23.5/ и заменянето му с шахтов, разположен в подземния етаж на новопроектираната сграда, включително и изместването на съответните мрежи и съоръжения“.

4. Точка 2.4 става точка 2.5.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2023 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Председател на Столичния общински съвет

Съгласувал:

 Изтекъл сертификат

X Мария Дончева

Началник отдел ПНООСДЕП