



РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ: ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” -
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК И ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ПОСТОЯННАТА КОМИСИЯ ЗА ДЕЦАТА, МЛАДЕЖТА И
СПОРТА

Относно: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1386.2982, с площ 1 551 кв.м., УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, район „Надежда“, ул. „Магнолия“ № 10, срещу обезщетение с изграждане на детска градина /ДГ/ в друг общински имот и с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти в новопостроената сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Столична община е собственик на следните недвижими имоти на територията на район „Надежда“:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2982, с площ 1 551 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 26.08.2022 г., съставляващ УПИ XIX-942,2841-за жс, кв. 132, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, изменен със Заповед № РНД17-РА50-34/19.06.2017 г. и Заповед № РНД22-РА50-6/16.02.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, заедно с едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1386.2982.1, с площ 104 кв.м., находящи се в гр. София, район „Надежда“, ул. „Магнолия“ № 10 – частна общинска собственост, за който имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 3750 от 27.04.2022 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 07.06.2022 г., вх. рег. № 40461, Акт № 134, том С, дело № 30668, имотна партида

663991, 789240. Съществуващата в имота сграда е освидетелствана от комисията по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ като негодна за ползване, в много лошо състояние, не подлежи на укрепване и възстановяване и застрашена от самосрутване.

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1332.2098, с площ 2 882 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 28.11.2013 г., УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, по действащ регулационен план на местност „кв. Требич“, одобрен със Заповед № РД-16-086/24.04.1990 г. на Председателя на ИК на ОБНС „Нови Искър“, изменен със Заповед № РД-09-50-965/08.12.2014 г. на Главния архитект на София, заедно със съществуващите в имота сгради: едноетажна сграда с идентификатор 68134.1332.2098.2, с площ 241 кв.м., едноетажна сграда с идентификатор 68134.1332.2098.3, с площ 156 кв.м., едноетажна сграда с идентификатор 68134.1332.2098.4, с площ 200 кв.м., всичките с предназначение по КККР: „сграда за култура и изкуство“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Спортист“ № 27 – публична общинска собственост /Акт за публична общинска собственост № 2113/07.10.2013 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 07.11.2013 г., вх. руг. № 55483, дело № СХХХІІ, № 143, имотна партида 292635.../. Сгради с идентификатори 68134.1332.2098.2 и 68134.1332.2098.3 са освидетелствани от комисията по чл.196, ал. 2 от ЗУТ, за които има издадени заповеди на дирекция „Общински строителен контрол“ за премахване, но към днешна дата сградите съществуват, а в едната от тях се помещава Читалище „Просвета-1919“. Сграда с идентификатор 68134.1332.2098.4 е с нетраен градоустройствен статут, същата не се обитава от дълги години и е в лошо състояние, видно от приложения констативен протокол № 123/02.12.2022 г. на отдел „ИИЕКС“ при район „Надежда“.

Към момента в кв. „Требич“ функционира филиал на ДГ № 83 „Славейче“, помещаващ се в приспособена постройка за една маломерна градинска група в двора на 63 ОУ „Христо Ботев“ и с централна сграда в кв. „Илиянци“ с две градински и една яслена група.

С оглед недостатъчния капацитет на сградите на детската градина в кв. „Требич“ и кв. Илиянци, много деца живеещи на територията им остават неприети.

По действащия план за застрояване в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, е предвидено изграждане на самостоятелна сграда за детска градина, която сграда ще бъде филиал на ДГ № 83 „Славейче“.

За реализиране на предвиденото по действащ план застрояване в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, и с оглед намаляване на недостига на свободни места в детските градини от район „Надежда“, считам за целесъобразно да бъде проведен публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2982, УПИ ХІХ-942,2841-за жс, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, като заплащането на пазарната цена на правото на строеж или на част от нея да се извърши с изграждане на Детска градина“ в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, м. „кв. Требич“ и с равностойни обекти в новопостроената сграда в УПИ ХІХ-942,2841-за жс, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“.

За обект: „Детска градина“ в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, м. „кв. Требич“, е издадена виза за проектиране, одобрен е технически проект и е издадено Разрешение за строеж № 45/16.09.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“. Съгласно одобрения инвестиционен проект е предвидено изграждане на Детска градина за 70-80 човека /две градински групи и една яслена плюс персонал/.

Съгласно становището на главния архитект на СО – район „Надежда“ градоустройствените параметри на двата общински имота са следните:

- УПИ X-942,2841 (ЖС), кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“ - съгласно действащ строителен и регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, изменен със Заповед № РНД17-РА50-34/19.06.2017 г. и Заповед № РНД22-РА50-6/16.02.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, е отреден за жилищно строителство. Предвижда се свър-

зано застрояване на пет етажа с УПИ XVI-2843,2844. Може да се реализира сграда с надземна застроена площ около 620,40 кв.м., разгъната застроена площ /без сутерен/ около 4 653 кв.м., или разгъната застроена площ /със сутерен/ около 6 204 кв.м.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ XIX-942,2841(за жс), кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, попада в Устройствена зона Жк.- „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 40 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; минимална озеленена площ Позел.– 40 %; максимална кота корниз в м.: - 26 за жил.стр.; - 32 за общ.стр.

- УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“ - съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-16-086/24.04.1990 г. на Главния архитект на гр. София, изменен със Заповед № РД-09-50-965/08.12.2014 г. на Главния архитект на гр. София, имотът е отреден за обществено обслужване, в частност за ОДЗ. В имота са разположени две свободностоящи сгради и трафопост с потвърден градоустройствен статут, както и едноетажна сграда в дъното на имота с непотвърден градоустройствен статут. Съгласно инвестиционния проект за „Целодневна детска градина“ се запазва само трафопоста.

В имота се предвижда свободно застрояване на Детска градина с разрешение за строеж РС № 45/16.09.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, със застроена площ 671,60 кв.м., разгъната застроена площ /без сутерен/ 1 123,00 кв.м. и разгъната застроена площ /със сутерен/ 1 480,00 кв.м.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, попада в Устройствена зона Оо.- „Зона за общественообслужващи дейности“, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; минимална озеленена площ Позел.– 30 %; максимална кота корниз в м.: 20 м.

Данъчната оценка на правото на строеж в поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2982, УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, е в размер на 815 054,70 (осемстотин и петнадесет хиляди и петдесет и четири лева и 70 стотинки) лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204017391/12.09.2022 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на правото на строеж в УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2982, съобразно показателите на ОУП, определена в размер на 1 133 005 (един милион сто тридесет и три хиляди и пет) лева., или 579 296,25 евро. Стойността е без ДДС.

Сертифицираният оценител е определил пазарен процент обезщетение в размер на 25,06 % от общата площ на бъдещата сграда.

Изготвени са количествено-стойностни сметки към одобрения проект „Целодневна детска градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, ПИ с идентификатор 68134.1332.2098, в размер на 4 049 501,58 (четири милиона четиридесет и девет хиляди и петстотин и един лева и 58 ст.) лева., с включен ДДС.

Оценката е изготвена на 14.11.2022 г. и е валидна шест месеца.

Общата минимална площ на обектите /надземно и подземно/ в новопостроената сграда в УПИ XIX-942,2841 (за жс), кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, която Столична община следва да получи в обезщетение и съответстваща на определения пазарен процент, е в размер **не по-малко от 1 554,73 кв.м.** /надземно строителство – 1 166,05 кв.м. и подземно строителство – 388,68 кв.м./.

Предлагаме да бъде проведен публично оповестен конкурс при начално конкурсно обезщетение /минимален процент/ в размер на не по-малко от определения от сертифицира-

ния оценител пазарен процент – **25,06 %** от общата площ на бъдещата сграда сграда /надземно и подземно застрояване/ в УПИ XIX-942,2841 (за жс), кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, съответстващо на пазарната цена на правото на строеж – определена от сертифициран оценител, в размер на 1 133 005 (един милион сто тридесет и три хиляди и пет) лева, като заплащането на пазарната цена на правото на строеж или на част от нея да се извърши с изграждане на Детска градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, съгласно одобрен архитектурен проект и Разрешение за строеж № 45/16.09.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, със застроена площ на сградата от 671,60 (шестстотин седемдесет и едно цяло шестдесет стотни) кв.м., разгъната надземна застроена площ 1 123,00 (хиляда сто двадесет и три) кв.м., разгъната застроена площ със сутерен – 1 480,00 (хиляда четиристотин и осемдесет) кв.м., **както и със** самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда в УПИ XIX-942,2841 (за жс), кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, с площ на обектите до достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малко от 43,05 кв.м. – надземно и не по-малко от 31,68 кв.м. - подземно застрояване.

С оглед опазване на обществения интерес и за спазване на стриктен контрол на строителния процес на Детската градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, ПИ с идентификатор 68134.1332.2098, е необходимо да се сключи договор с консултантска фирма за упражняване на инвеститорски контрол, строителен надзор и , избрана от районната администрация, за което е необходимо да се отпуснат целеви средства от общинския бюджет в размер общо на около 270 000 /двеста и седемдесет хиляди/ лева по предварително проучване, цени с ДДС, необходими за изграждането на обекта. За обекта следва да бъде сключен и договор за упражняване на авторски надзор по време на изпълнението, за който е необходимо да бъдат отпуснати целеви средства от общинския бюджет в размер около 10 000 /десет хиляди лева/ лв.

За общинските имоти няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Общинският имот е предложен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за за 2023 г. в раздел „Учредяване право на строеж върху общински имоти срещу изграждане в обезщетение на общински сгради върху други общински имоти“.

Правно основание:

Предвид гореизложеното и на основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

- Проект на решение;
- Становище от Главния архитект на район „Надежда“ за градоустройствения статут на имотите;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност за ПИ с идентификатор 68134.1386.2982;
- Скица № 15-1004526-31.08.2022 г., издадена от СГКК- гр. София;
- АЧОС № 3750/27.04.2022 г. на СО – район „Надежда“;
- Скици-извадки от действащ ПУП за УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“ и за УПИ УПИ V-за одз, кв. 18, м. „кв. Требич“;
- Количествено-стойностна сметка за обект: ЦДГ в УПИ V-за одз /ПИ 68134.1332.2098/, кв. 18, м. „кв. Требич“;
- Разрешение за строеж № 45/16.09.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“;
- Инвестиционен проект за ДГ в цифров вид;

- АПОС № 2113/07.10.2013 г. на СО – район „Надежда“;
- Скица № 15-1071631-15.09.2022 г., издадена от СГКК – гр. София;
- Удостоверение № 7204017391/12.09.2022 г. за данъчна оценка за правото на строеж; констативен протокол № 123/02.12.2022 г. на СО-район „Надежда“;
- Експертна оценка на сертифициран оценител за определяне на пазарната стойност за учредяване право на строеж и определяне пазарния процент на обезщетение.

С уважение, |

.....
/ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ/

.....
/ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА/





СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1386.2982, с площ 1 551 кв. м., УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, район „Надежда“, ул. „Магнолия“, срещу обезщетение с изграждане на детска градина /ДГ/ в друг общински имот и с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти в новопостроената сграда.*

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 3750/27.04.2022 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 07.06.2022 г., вх. рег. № 40461, Акт № 134, том С, дело № 30668, имотна партида 663991,789240), представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2982, с площ 1 551 кв.м., за който е отреден УПИ XIX-942,2841-за жс, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г., изменен със Заповед № РНД17-РА50-34/19.06.2017 г. и Заповед № РНД22-РА50-6/16.02.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, за построяване на жилищна сграда със застроена площ 620,40 кв.м., разгънатата застроена площ /без сутерен/ около 4 653,00 кв.м., разгънатата застроена площ /със сутерен/ 6 204,00 кв.м., при актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, не по-ниска от 1 133 005 (един милион сто тридесет и три хиляди и пет) лева, без ДДС, и чиято пазарна стойност да не е по-ниска от данъчната оценка.

II. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския имот описан в т. I, след издадена виза за проектиране и с включено в конкурсната документация техническо задание, с начално обезщетение /минимален процент/, определен от сертифициран оценител, в размер не по-малко от 25,06 % от общата площ на бъдещата сграда, равняващо се в размер не по-малко от 1 554,73 кв.м. /надземно строителство – 1 166,05 кв.м. и подземно строителство – 388,68 кв.м./.

III. **Конкурсът** да се проведе при следните условия:

1. **Заплащането на пазарната цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с изграждане на Детска градина за нуждите на филиал на 83 ДГ „Славейче“ в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“ /АПОС № 2113/07.10.2013 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 07.11.2013 г. с вх. рег. № 55483, Акт № 143, том СХХХII, имотна партида 292635.../, завършена в цялост съгласно количествени сметки остойностени от „Софинвест“ ЕАД, в размер на 4 049 501,58 /четири милиона четиридесет и девет хиляди петстотин и един лева и 58 ст./ лева, с ДДС, и съгласно одобрен архитектурен проект и Разрешение за строеж РС № 45/16.09.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, със застроена площ на сградата 671,60 (шестстотин и седемдесет и едно цяло и шестдесет) кв.м., разгъната застроена площ /без сутерен/ 1 123,00 (хиляда сто двадесет и три) кв.м., разгъната застроена площ /със сутерен/ 1 480,00 /хиляда четиристотин и осемдесет/ кв.м., както и на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда в УПИ XIX-942,2841, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, с площ на обектите до достигатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малко от 43,05 кв.м. - надземно и 31,68 кв.м. - подземно, равняващи се на база предложението от сертифицирания оценител процент обезщетение, в размер на 25,06 % от общата площ на бъдещата сграда след приспадане на РЗП на Детската градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“.**

2. Срокът за завършване на Детската градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, както и на обектите в новопостроената сграда в УПИ XIX-942,2841 за жс, кв. 132, местност „Надежда 1а и 1б“, да не е повече от 24 месеца от откриването на строителна площадка до внасяне на необходими документи за въвеждане в експлоатация /подаване на заявление по чл. 177 от ЗУТ/, и за двата строежа.

3. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи **най-голяма тежест на площта на обезщетението на Столична община.**

4. Владението на Детската градина и обектите в обезщетение за Столична община да се предадат на кмета на район „Надежда“, след издаване на актове за въвеждане в експлоатация/разрешения за ползване на сградите. Детската градина и самостоятелните обекти в новопостроената сграда да са **в напълно завършен** за ползване вид, съгласно техническото задание и одобрените инвестиционни проекти.

IV. На основание резултатите от конкурса, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, със спечелилия конкурса участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. I.

V. Възлага на кмета на район „Надежда“ да сключи договори за упражняване на инвеститорски контрол, строителен надзор и авторски надзор по време на строителството на Детската градина в УПИ V-за ОДЗ, кв. 18, местност „кв. Требич“, за което да се отпуснат целеви средства от общинския бюджет в размер на около 280 000 (двеста и осемдесет хиляди) лева, с ДДС.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20.....година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Георги Георгиев)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда“:.....**



Възстановим подпис

X

Нина Тодорова
