



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

7.12.2022 г.

X COA22-BK08-4400-[8]/07....

ИЗХ.№

П
С

На рег. № COA22-BK08-4400/5/ 17.11.2022г. на СО

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от инж.Милко Младенов – Кмет на Район “Люлин”, относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Люлин“, срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от инж.Милко Младенов – Кмет на Район “Люлин”.

Докладът и проектът за решение са за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2890,00 кв.м., за който е

Електронен документ, подписан с електронен подпис. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС.

отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ. обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“ по действащия ПУП – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, за изграждане на сграда със смесено предназначение, срещу обезщетение с равностоен обект, предназначен за нежилищни нужди – сграда или част от сграда за административните нужди на районна администрация на район „Люлин“-СО.

Столична община е собственик на незастроен поземлен имот - частна общинска собственост, с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2 890 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на ИД на АГКК, за който е отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ. обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“, кв. 2, м., ж.к. Люлин-център и м., ж.к. Люлин-главен център“, съгласно действащият подробен устройствен план, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на Столичен общински съвет, за който е съставен АОС № 10218/18.10.2021 г., вписан в АВ-Служба по вписванията на 04.02.2022 г. с №4, том XII, вх. рег. 5698, имотна партида 771016.

Видно от служебни справки на кмета на район „Люлин“, за поземления имот няма данни за предявени реституционни претенции за имота.

Съгласно удостоверение на главния архитект на район „Люлин“, имотът попада:

- по ОУП на СО попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“, с устройствени параметри: Плътност на застрояване - 60%; Кинт - 3.5; Озелен. - 40%.

- по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на СОС, в имота се предвижда застрояване, предназначено за общинска администрация, за обществено обслужване, жилищно строителство, подземни гаражи, трафопост и за културни дейности, с различна височина до Макс Кота корниз=21 м. и обща РЗП в размер на 10 115 (десет хиляди сто и петнадесет) кв.м. при максимална плътност на застрояване 1 734 (хиляда седемстотин тридесет и четири) кв.м.

Кметът на район „Люлин“ е предложил да се учреди право на строеж, след провеждане на публично оповестен конкурс, за реализиране на предвиденото по ОУП и ПУП-ПЗ и в съответствие с изработен РУП, сграда със смесено предназначение, срещу предоставяне в обезщетение на Столична община, на равностоен самостоятелен обект – част от новопостроената сграда, предназначен за нежилищни нужди – административна сграда за настаняване на районната администрация на район „Люлин“-СО.

Данъчната оценка на правото на строеж за РЗП с площ 10 115 (десет хиляди сто и петнадесет) кв.м. е в размер на 1 771 820,00 (един милион седемстотин седемдесет и една хиляди, осемстотин и двадесет) лева, съгласно удостоверение № 7212011459/ 01.06.2022г. на Д-я „Общински приходи“- ОП „Люлин“.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на строеж върху общинския имот, определена в размер на 1 402 734 (един милион, четиристотин и две хиляди, седемстотин тридесет и четири) лева без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение в размер на 23,69 (двадесет и три цяло и шестдесет и девет стотни) % от общата площ на бъдещата сграда (10 115 кв.м.) – 2 396,21 (две хиляди триста деветдесет и шест цяло, двадесет и една стотна) кв.м.

В проекта за решение, кметът на района е предложил да се учреди право на строеж срещу равностойно обезщетение с предназначение за нежилищни нужди – сграда или част от сграда за административните нужди на районна администрация на район „Люлин“-СО.

Предложил е публично оповестения конкурс да се проведе при начално конкурсно обезщетение /минимален процент/ не по-ниско от определения пазарен процент – 23,69 (двадесет и три цяло и шестдесет и девет стотни) % от общото РЗП на бъдещата сграда.

С оглед необходимостта от изработване на работен устройствен план /РУП/, предлагаме в проекта за решение, в чл.ІІІ /трети/ да се добави точка 5 пет/ със следното съдържание:5. Спечелилия конкурса участник да изготви проект за работен устройствен план /РУП/.....;

Към проекта за решение, прилагаме изготвено техническо задание - като приложение в становището.

Правните основания, посочени в проекта за решение - 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 чл.30 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, съответстват на действащата нормативна уредба. Предлагаме да се допълни и чл.4, ал.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Предвид изложеното, считаме, че предложения нов проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.



НОВ ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 17.11.202



ТЕХНИЧЕСКО
ЗАДАНИЕ ЛЮЛИН-І

7.12.2022 г.

7.12.2022 г.

X Албена Атанасова

ЗА ЗАМ.-КМЕТ НА НАПРАВЛЕНИЕ "ФИНАНС...
Съгл. Заповед №СОА22-РД15-5063/ 02.12.2...
Подписано от: Albena Hristova Atanasova

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор на Д“ОС“/

Съгласувал чрез АИССО:
/Цв. Стоевски –директор на Д“ОПК“/

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в Д“ОС“/

Изготвил чрез АИССО:
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в Д“ОС“/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛЮЛИН"

1336 гр. София, ж.к. "Люлин", бул. "Захари Стоянов" №15; тел. 92 37 285; 92 37 200, факс 925 00 85,
e-mail: lyulin@sofia.bg, <http://www.lyulin.bg>

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

ДОКЛАД

ОТ ИНЖ. МИЛКО АНТОНОВ МЛАДЕНОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“

Относно Публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2890 кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на ИД на АГКК, за който е отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“ по действащия ПУП – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на СО, срещу обезщетение за изграждане на сграда или част от сграда за административните нужди на районна администрация „Люлин“СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

I. ОБОСНОВКА

Към настоящия момент в по-голямата си част администрацията на район „Люлин“ СО ползва шестетажна сграда с жилищно предназначение, представляваща вх. В на бл. 327, ж.к. „Люлин-3 м.р. Отделните помещения (апартаменти) в които работят отделите на районната администрация, са крайно неподходящи за гарантиране на нормален процес на работа, както и в противоречие с нормативната уредба и изисквания за осигуряване на работна площ за работещите служители. Липсват оптималните условия за достъп от хора в неравностойно положение. Липсва и модерен център за обслужване на граждани и бизнес чрез прилагане на организационния принцип “едно гише”. Констатирани са повреди и деформации по елементите на сградата, което от своя страна води до изпълнение на мероприятия по конструктивно осигуряване на отделни части (стени, покрив, вътрешни и външни стълбища, тераси и др). Друг проблем, който се наблюдава е свързан и със завишени разходи за енергия и топлосъхранение поради дефицит на пълния обем енергоспестяващи мерки. Не на последно място, администрацията не е във възможност да осигури специализирани помещения за архивохранилища и учрежденски архив, отговарящи на изискванията на Закона за националния архивен фонд.

От своя страна, след преместване на администрацията ще бъде осигурен общински жилищен фонд, който ще се използва за настаняване под наем на семейства/домакинства с установени жилищни нужди по реда на глава пета от Закона за общинската собственост.

Районната администрация от години се опитва да реши проблема с определяне на подходящ терен за изграждане на модерна административна сграда, която да отговаря на нуждите както на гражданите на най-големия район на столицата, така и на работещите в нея.

На територията на район „Люлин“ СО с план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на Столична община е отреден терен, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2 890 кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на ИД на АГКК, идентичен с УПИ I-26,595, „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 10218/18.10.2021 г., вписан в АВ-Служба по вписванията на 04.02.2022 г. с №4, том XII, вх.рег. 5698, имотна партида 771016.

Съгласно действащия ПУП за местността и Виза за проектиране на Гл. архитект на Столична община, имотът попада в „Смесена многофункционална зона“.

Устройствените показатели съгласно ПУП са следните:

- Плътност на застрояване- 60%.
- Кинт-3.5;
- Позелен- 40%, като мин. 25% от нея е с висока дървесна растителност.

В района има изградена инженерна инфраструктура – улици, електроснабдителна, водоснабдителна и канализационна, комунални услуги, сметоизвозване и почистване, както и добра транспортна обезпеченост – метростанция, трамвай и автобуси.

В имота се предвижда застрояване, предназначено за общинска администрация, за обществено обслужване, жилищно строителство, подземни гаражи, трафопост и за културни дейности, с различна височина до Макс Кота корниз=21 м. и обща РЗП в размер на 10 115 (десет хиляди сто и петнадесет) кв.м. при максимална плътност на застрояване 1 734 (хиляда седемстотин тридесет и четири) кв.м.

В район „Люлин“ няма данни за предявени и/или удовлетворени реституционни претенции за имота.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран експерт-оценител за учредяване право на строеж в размер на 1 402 734 (един милион, четиристотин и две хиляди, седемстотин тридесет и четири) лева без ДДС, представляваща еквивалент на началното обезщетение от 23,69 (двадесет и три цяло, шестдесет и девет стотни) % от общата разгъната застроена площ на бъдещите сгради (10 115 кв.м.) – 2 396,21 (две хиляди триста деветдесет и шест цяло, двадесет и една стотна) кв.м.

Оценката е изготвена на 24.02.2022 г. и е със срок на валидност 24.08.2022 г.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

С оглед гореизложеното, Район „Люлин“ счита, че е целесъобразно, на основание чл. 37 ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56 ал. 1, ал.3, ал. 4 от Наредба за общинската собственост, чл. 1 т. 6, чл. 4, ал. 4 и чл. 30 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 да се учреди право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2 890 кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на ИД на АГКК, за който е отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“ по действащия ПУП – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на СО, срещу обезщетение за изграждане на нова сграда/част от сграда за административните нужди на районна администрация „Люлин“ чрез публично оповестен конкурс.



преписка.pdf



проект за
решение.doc

Приложение:

С уважение,

21.3.2022 г.

X ИНЖ. М. МЛАДЕНОВ

КМЕТ НА РАЙОН "ЛЮЛИН" - СО

Signed by: Milko Antonov Mladenov

Съгласували чрез АИС : М. Ганозова – зам.-кмет на СО-р-н Люлин

арх. П.Божкова – гл.архитект

М. Василева – н-к отдел УОСЖФ

Изготвил: М. Филипова - гл. експерт УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛЮЛИН"

1336 гр. София, ж.к. „Люлин”, бул. „Захари Стоянов” №15, тел. 92 37 220, факс 925 00 85

17.11.2022 г.

X РЛН22-ВК08-620-[8]/17.11...

изх. рег. №

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

На Ваш рег. № СОА22-ВК08-4400/2022 г.

Наш рег. № РЛН22-ВК08-620/2022 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Приложено Ви предоставям нов проект за решение по мой доклад рег. № СОА22-ВК08-4400/2022 г. за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2890 кв.м., за който е отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“ по действащия ПУП – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, срещу обезщетение за изграждане на сграда или част от сграда за административните нужди на районна администрация „Люлин“.



Нов проект за
решение.doc

Приложение:

С уважение,

17.11.2022 г.

X ИНЖ. М. МЛАДЕНОВ

Кмет на район "Люлин" - СО

Signed by: Milko Antonov Mladenov



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, вл. Московска № 33. Тел. 93 77 591. Факс 98 70 855. e-mail: info@sofiacouncil.bg. http://www.sofiacouncil.bg

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

За: публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж в общински имот с идентификатор 68134.4360.976, за който е отреден УПИ I-26,595 „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“ по действащия ПУП – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, одобрен с Решение № 387 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на СО, срещу обезщетение за изграждане на нова сграда/ част от сграда за административните нужди на районна администрация „Люлин“

На основание чл. 37 ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56 ал. 1, ал.3, ал. 4 от Наредба за общинската собственост, чл. 1 т. 6, чл. 4, ал. 4 и чл. 30 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 на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост /АОС № 10218/18.10.2021г., на район „Люлин“ – СО, вписан в АВ-Служба по вписванията на 04.02.2022 г., №4, том XII, вх. рег. 5698, имотна партида 771016/, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4360.976 с площ 2 890 кв.м., за който е отреден УПИ I-26,595, „за администрация, общ.обсл., ЖС, ПГ ТП и културни дейности“, кв.2, м.„ж.к. Люлин-център и м. „ж.к. Люлин-главен център“, ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ - за обществено обслужване, жилищно строителство, подземни гаражи, трафопост и за културни дейности, с площ около 10 115,00 кв.м., в съответствие с действащия подробен устройствен план на м.„ж.к. Люлин-център и м.„ж.к. Люлин-главен център“, параметрите на устройствената зона по ОУП и одобрен РУП, срещу начално обезщетение /минимален процент/ не по-малко от 23,69 % от общата площ на сградата и при начална конкурсна цена не по-ниска от актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител и не по-ниска от 1 771 820,00 (един милион седемстотин седемдесет и една хиляди, осемстотин и двадесет) лева без ДДС, представляваща данъчната оценка, определена от д-я „Общински приходи“ по местонахождението на имота. При изготвяне на задължителния съгласно чл.113, ал.2 от ЗУТ РУП, за конкретизиране ПУП ще докажат допустимите застроена и разгъната площ на сградата, предвид това, че съгласно чл.16в, ал.2 от ЗУЗСО се допуска превишаване на допустимите плътност и интензивност на застрояване.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху имота по точка I /едно/, след издадена виза за проектиране и с включено в конкурсната документация Техническо задание (Приложение №1).

III. Конкурсът да се проведе при следните допълнителни условия:

1. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелен обект /административна сграда/, в напълно завършен за ползване вид, съгласно техническото задание и одобрения инвестиционен проект, с площ не по-малка от 2 396,21 (две хиляди триста деветдесет и шест цяло, двадесет и една стотна) кв.м. (надземно и подземно застрояване), съответстваща на достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малък от 23,69 %, чиято пазарна стойност да е не по-ниска от актуалната цена на правото на строеж и не по-ниска от 1 771 820,00 (един милион седемстотин седемдесет и една хиляди, осемстотин и двадесет) лева без ДДС, представляваща данъчната оценка, определена от д-я „Общински приходи“ по местонахождението на имота.

2. Инвестиционният проект за строежа по точка I /едно/ и за административната сграда в обезщетение по точка III.1 /три-едно/ да се изготви от спечелилия конкурса участник при спазване на условията на приложеното към конкурсната документация Техническо задание (Приложение №1 към решението).

3. Срокът за завършване на сградата по точка I /едно/ с удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване да не е повече от 36 месеца от сключване на договора за учредяване на право на строеж.

4. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на площта на обекта за обезщетение на Столична община.

IV. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж върху имота, описан в точка I /едно/ от решението, на основание резултатите от конкурса, издадена виза за проектиране и съгласуван идеен проект.

V. Определя предназначението на самостоятелния обект в обезщетение на Столична община – след въвеждането му в експлоатация/разрешение за ползването му, за осъществяване на функциите на районната администрация на район „Люлин“.

VI. Възлага на Кмета на Столична община, след въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване, да издаде заповед за предоставяне на сградата по точка V /пет/ на кмета на район „Люлин“.“

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

**Председател на Столичния
общински съвет:
/Георги Георгиев/**

 Изтекъл сертификат

X ЛИДИЯ ПРАМАТАРСКА

Ст. юрисконсулт към СО-Район "Люлин"

СЪГЛАСУВАЛ: