



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

20.6.2023 г.

X СОА22-ВК08-7424-[6]/20.0...

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА22-ВК08-7424/3/ 17.02.2023г. на СО

С Т 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 г-н Теодор Петков – Кмет на Район “Витоша”, относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, находящ се на територията на район „Витоша“, срещу обезщетение с изграждане на нова административна сграда за нуждите на администрацията на район „Витоша“ в друг недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Витоша“ .

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 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Теодор Петков – Кмет на Район “Витоша”.

Докладът и проектът за решение са за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот с идентификатор

68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение с изграждане на нова административна сграда за нуждите на администрацията на район „Витоша“ в съседен недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, с площ **2 818,00 кв.м.**, представляващ УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, по действащ ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, с административен адрес: гр. София, район „Витоша“, ул.„Слънце“, за който е съставен **акт за публична общинска собственост № 2948/ 22.12.2014 г.**

Имотът е застроен със следните сгради: Административна сграда, с обща площ 878 кв. м; Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда на един етаж с площ 35 кв. м; Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда с площ 52 кв. м; Едноетажна сграда за обществено хранене с площ 87 кв. м.

Съгласно становище рег.№ РВТ22-ВК91-89/1/ 2022 г. на главния архитект на район „Витоша“, в УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“:

- по действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община е предвидено високо свързано застрояване с УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“. С планът са предвидени задължителни застроителни линии, височини и следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване: 60%; минимална плътност на озеленяване: 40%; максимален Кинт: 3,5; височина: 12м; 26м; етажност: 3; 9+А; максимална ЗП = 1707 кв.м.; максимална надземна РЗП = 9 957,50 кв.м.; максимална площ подземно застрояване /два подземни етажа/: 5 690 кв.м.; **максимална обща площ: 15 647,50 кв.м.**, вкл. надземна РЗП: 9 957,50 кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 5 690 кв.м.

С действащия ПУП-ИПРЗ и РУП е предвидено подземно застрояване, заемащо 100% от УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“, като изрично е описано, че броят на подземните нива се определя с инвестиционен проект, в зависимост от нуждите за паркиране на конкретните обекти.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791, с площ от **738,00 кв.м.**, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, по действащ ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/ 24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, с административен адрес: гр. София, район „Витоша“, ул.„Слънце“, за който е съставен **акт за частна общинска собственост № 2944 от 22.12.2014 г.** Имотът е свободен и незастроен.

Съгласно становище рег.№ РВТ22-ВК91-89/1/ 2022 г. на главния архитект на район „Витоша“, в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“ е предвидено:

- по действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община - високо свързано застрояване с УПИ V – 93 и УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“. С планът са предвидени задължителни застроителни линии, височини и следните устройствени показатели:- максимална плътност на застрояване: 75% (съгласно чл.27, ал.3 от ЗУТ); минимална плътност на озеленяване: 40%; максимален Кинт: 5,25 (съгласно чл.27, ал.3 от ЗУТ); височина: 21м; 26м; етажност: 6+А; 8+А; максимална ЗП = 553 кв.м.; максимална

надземна РЗП = 3870 кв.м.; максимално подземно застрояване /два подземни етажа/: 1 474 кв.м.; максимално обща РЗП: 5 344 кв.м., вкл. надземна РЗП: 3 870 кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 1 474 кв.м.

Съгласно ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Смф“ (Смесена многофункционална зона), при спазване следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване: 60%; минимална плътност на озеленяване: 40%; максимален Кинт: 3,5;

Видно от доклада на кмета на района, за имотите няма данни за заявени реституционни претенции, няма заведени съдебни дела, както и не са включени в капитала на общински дружества..

Кметът на район „Витоша“ е предложил да се проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, представляващ УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, като заплащането на пазарната цена на правото на строеж или на част от нея да се извърши с изграждането на обект - нова административна сграда за нуждите на администрацията на район „Витоша“, в общинския ПИ 68134.1930.791, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“. Предлага площта на сградата да е съответстваща на достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малък от 28,23 % и да е не по-малка от 5 344,00 кв.м., в т.ч. ЗП - не по-малка от 533,00 кв.м., РЗП - не по-малка от 3 870,00 кв.м. и подземно застрояване на две подземни нива - не по-малко от 1 474,00 кв.м., чиято пазарна стойност да е не по-ниска от актуалната цена на правото на строеж.

В доклада и проекта за решение, Кметът на район „Витоша“ е посочил конкурсни условия /минимални изисквания/, които да бъдат включени в конкурсната документация. Обемът от довършителни работи и конкретните изисквания за административната сграда в обезщетение, предлага да залегнат в изготвено от районната администрация техническото задание, което да залегне като част от конкурсната документация.

Също така е предложил правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, да се учреди с отлагателно условие – започването на строителството да е след построяване на сградата в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791, УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ и въвеждане на същата в експлоатация .

Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София е публична общинска собственост на основание чл. 3, ал. 2, т. 2 от ЗОС и за учредяване на право на строеж върху него е необходимо **Столичен общински съвет да обяви общинската собственост от публична в частна.**

Имотът е предложен за включване в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023г., която се приема на основание чл. 8, ал.1, 9 и 10 от ЗОС.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на правото на строеж в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, съставляващ УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, определена в размер на 2 982 257 лв. (два милиона, деветстотин осемдесет и две хиляди, двеста петдесет и седем) лева. Стойността е без включен ДДС. Сертифицирания оценител е определил пазарен процент обезщетение в размер на **28,23%** от общата площ на бъдещата сграда. Изразено е последващо становище за актуалността на оценката от сертифицирания оценител с дата 09.06.2023г.

Оценката е със срок на валидност до 09.12.2023г.

Изготвена е строителна /вещна стойност на административна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, в размер на 5 668 969 лв. (пет милиона, шестстотин шестдесет и осем хиляди деветстотин шестдесет и девет) лв., с включен ДДС.

В случай, че площта на административната сграда в обезщетение е по-малка от полагаемото се обезщетение за Столична община, до достигането му, считаме, че следва да се предоставят в собственост равностойни обекти в новопостроената сграда в ПИ 68134.1930.792, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

В т. 6 и т.7 от проекта за решение, кметът на района предлага Столичен общински съвет да му възложи да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване на правото на строеж, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда и въз основа на резултатите от конкурса, Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник.

Съгласно чл.37, ал.1 от Закона за общинската собственост, кметът на общината издава заповед и сключва договор със спечелилия участник и закона не предвижда изключение за делегиране на правомощия на кмета на района при учредяване право на строеж. Поради това, считаме, че конкурсът следва да се организира и проведе от Кмета на Столична община, който да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник.

Предвид необходимостта от допълване на проекта за решение и с оглед по-голяма прецизност на предложението, като приложение към становището **предлагаме нов проект за решение.**

Правните основания, посочени в проекта за решение - чл. 37, ал. 1 и ал. 2, чл. 6 ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 56, ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считаме, че предложеният проект за решение към доклада е законосъобразен.

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



НОВ ПРОЕКТ
РЕШЕНИЕ ВИТОША



Становище паз.
оценка Витоша.pdf

20.6.2023 г.

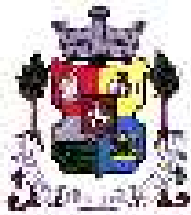
19.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. 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

от _____ 2023 година

Провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение с изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г, кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

2. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху недвижим имот – общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, с площ 2 818 кв.м., за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, за реализиране на застрояване, в съответствие с действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, с площ около 15 647,50 кв.м., срещу начално обезщетение /минимален процент/ не по-малко от 28,23 % от общата площ на застрояването /надземно и подземно / и при

начална конкурсна цена не по-ниска от актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на 2 982 257,00 (два милиона деветстотин осемдесет и две хиляди, двеста петдесет и седем) лева без ДДС и не по ниска от данъчната оценка, определена от д-я „Общински приходи“ по местонахождението на имота.

3. Конкурсът да се проведе при следните условия:

- Заплащането на цената на правото на строеж върху имота по т.2 /две/ да се извърши чрез изграждане /в т.ч. разчистване на строителната площадка/ и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелна новопостроена административна сграда в напълно завършен за ползване вид, съгласно изготвено техническо задание, в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м.“Павлово-Бъкстон“ /ПИ68134.1930.791/, с площ на сградата не по-малка от 5 344,00 кв.м., в т.ч. ЗП - не по-малка от 533,00 кв.м., РЗП - не по-малка от 3 870,00 кв.м. и подземно застрояване на две подземни нива - не по-малко от 1 474,00 кв.м., съответстваща на достигнатия в конкурса процент обезщетение, при минимален /начален/ процент обезщетение за Столична община не по-малък от 28,23 %, чиято пазарна стойност да е не по-ниска от актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифициран оценител, не по-ниска от 2 982 257,00 (два милиона деветстотин осемдесет и две хиляди, двеста петдесет и седем) лева без ДДС и не по ниска от данъчната оценка, определена от д-я „Общински приходи“ по местонахождението на имота, без да доплащане от страна на Столична община.

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

- При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи по-голяма тежест на по-кратък срок за построяване на административната сграда в обезщетение;

- Конструкция на административната сграда в обезщетение да е масивна, скелетна, стоманобетонна.

- Да бъдат изградени минимум три асансьора, в съответствие с нормативните изисквания за категорията и вида на строежа, с номинален товар не по-малък от 2 x 630 кг и 1 x 1000кг, съгласно Приложение № 3 на „Наредба № 2 от 8 юни 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и обществено обслужващи сгради“.

- Разрешение за строеж за сградата в УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г“ /ПИ68134.1930.792/ да се издаде след завършване на административната сграда в обезщетение и снабдяване на строежа с удостоверение за въвеждане в експлоатация / разрешение за ползване;

- Строителството в УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г“ /ПИ68134.1930.792/ да започне след завършване на административната сграда в обезщетение и снабдяване на строежа с удостоверение за въвеждане в експлоатация / разрешение за ползване;

4. Сградата за администрация на район „Витоша“ в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ да бъде завършена със следния обем довършителни работи и инсталации:

- Довършителни работи интериор:
- Фоайе, коридори, приемни помещения: подове – гранитогрес, стени – латекс, тавани – окачени;

- Стълбища: подове – гранитогрес, стени - латекс, тавани – латекс;
- Санитарни помещения: подове – теракот, стени – фаянс, тавани – окачени;
- Кабинети: подове – ламинат, стени – латекс, тавани – окачени;
- Специализирани помещения – паркинги, складове, архиви и др. – съгласно нормативните изисквания за технологично оборудване за експлоатация.
- Монтиране на окачени фасади;
- Монтирани интериорни и екстериорни врати, дограми и прегради;
- Монтирани слънцезащитни устройства по прозорците;
- Електрическа инсталация – силноточова и слаботочова, охранителна и интернет инсталации, като бъдат монтирани уреди - осветителни тела, контакти, ключове и др. подобни;
- ВиК инсталация, включително монтирани санитарни уреди, смесители, сифони и бойлери за топла вода;
- ОВК инсталация, включително монтирани отоплителните уреди и уреди за климатизация и вентилация. Отоплението да бъде с ТЕЦ, като се предвидят бойлери за резервно захранване с топла вода.

5. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху имота по точка 2 /две/, след издадена виза за проектиране и с включено в конкурсната документация техническо задание, при конкурсните условия на точка 3 /четири/.

6. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж под условие – строителството в УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“ /ПИ68134.1930.792/ да започне след завършването с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация / разрешение за ползване на административната сграда в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ /ПИ 68134.1930.791/.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 202__ година, Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:** _____

[Георги Георгиев]



ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ВИТОША“

Относно: Провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В сградния фонд, в който е разположена администрацията на район „Витоша“ е крайно недостатъчен, с оглед доброто административно обслужване на гражданите и преодоляване на административната тежест. Към настоящия момент осезаемо съществува недостиг на помещения, което от своя страна възпрепятства административния процес, предоставянето на административни услуги, като по този начин се затруднява обслужването в значителна степен на гражданите – потребители на административни услуги. Това е така поради следното:

Предвид недостиг на сграден фонд, отделът на общински приходи „Витоша“ се помещава в друга сграда, находяща се на бул. „Цар Борис III“ № 215, ет. 10, което принуждава гражданите да посещават повече от веднъж различни административни сгради и съответно създава излишна административна тежест върху тях. Например при подаване на декларация по чл. 14 от ЗМДТ, същата следва да бъде заверена от районната администрация, след което да се подаде в отдел общински приходи „Витоша“, един път гражданите трябва да посетят район „Витоша“, да подадат там документи, след служебната заверката да вземат вече заверената декларация и отидат до друга сграда, където отново да подадат същата. Не редки са случаите, в които гражданите искат да платят задълженията за данъци и/или такси в районната администрация, изчакват реда си на касата, но за съжаление трябва да бъдат пренасочени към друга сграда. Създава се меко казано неудобство за гражданите и излишна административна тежест, което справедливо поражда тяхното недоволство.

В шест от помещенията в сградата, на практика в цяло крило от същата, са настанени служители на дирекция „Социално подпомагане“. Един кабинет е зает от военно окръжие – кабинет за военен отчет, 1 степен-София. На столичен инспекторат са предоставени три помещения в сградата на район „Витоша“.

От друга страна кабинетите, в които е настанена администрацията са малки и тесни, като размера на един кабинет, позволява да бъде разположен един служител, но на практика, в някои от тях са разположени по трима служители. Поради недостиг на стаи, архива е разпръснат в различни помещения, дори и различни сгради. Част от архива на районната администрация е позициониран в кабинетите на служителите, а някои стаи са превърнати в архив. Една част от архива е разположен в едноетажната сграда за обществено хранене с идентификатор 68134.1930.792.5, а други документи, са преместени и се съхраняват в кметство „Владая“. На практика помещение, в което да се помещава архива на района, така както изисква нормативната уредба, няма. По този начин се затруднява съхранението на документи и приемствеността, а предвид нормативната уредба, някои от документите се съхраняват вечно, напр. разрешенията за строеж, проектите на сградите, досиетата на актовете за общинска собственост, а други имат срок на съхранение 10, 20, 50 и 100 години. Когато по заявление на граждани е необходимо да се представят справки или документи от архива, се създава излишно неудобство, както за служителите, така и за гражданите. Същите са принудени да изчакат по-дълъг период от обичайното, за да им бъде извършена административната услугата, било да получат заверени копия на инвестиционни проекти, било от регулациона преписка, строителни билети, разрешения за строеж и т.н., принудени са да посещават администрацията повече от веднъж. Всичкото това води до излишно забавяне за извършваните услуги и неудовлетвореност у гражданите.

Сградата не отговаря на нормативните изисквания за достъпна среда, като не е и възможно да бъде изградена такава, което поставя граждани, респективно служители с двигателни нарушения, в едно неравностойно положение и затруднява тяхното обслужване.

Отделно от всичко гореизброено, конструкцията на сградите е азбест етернитови панели. Научните доказателства за канцерогенното въздействие на азбеста датират от 1950 г., през 1977 г. е класифициран като канцерогенен материал от Световната здравна организация. От 1990 година, използването на азбест е абсолютно забранено в Европа. През януари 2013 г. Комисията по околна среда, обществено здраве и безопасност на храните към ЕК излезе с резолюция относно смъртоносна заплаха от азбестовите изделия. Известно е вредното въздействие на азбеста за здравето и живота.

Изграждането на подходяща административна сграда, в която да бъде поместена администрацията на район „Витоша“, както и отделът на общински приходи „Витоша“, ще подобри административното обслужване, ще обезпечи приемствеността и съхранението на документите и най-вече ще осигури качествено административно обслужване, достъпна среда и безопасни условия на труд.

Подходящо решение, считам че ще бъде чрез провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на възмездно безсрочно право на строеж върху недвижим имот – общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

Столична община е собственик на застроен недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КККР на град София, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.,

кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, за който е съставен **акт за публична общинска собственост** № 2948/ 22.12.2014 г. В имота са изградени следните обекти:

1. Административна сграда, с обща застроена площ 878 кв. м, състояща се от двуетажно тяло с идентификатор 68134.1930.792.1, със застроена площ 474 кв. м и двуетажно тяло с идентификатор 68134.1930.792.2, със застроена площ 79 кв. м, двуетажно тяло с идентификатор 68134.1930.792.3, със застроена площ 301 кв. м едноетажно тяло с идентификатор 68134.1930.792.4, със застроена площ 23 кв. м;
2. Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда на един етаж с идентификатор 68134.1930.792.7, със застроена площ 35 кв. м;
3. Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда на един етаж с идентификатор 68134.1930.792.8, със застроена площ 52 кв. м;
4. Едноетажна сграда за обществено хранене с идентификатор 68134.1930.792.5, със застроена площ 87 кв. м.

Столична община разполага със свободен, незастроен недвижим имот –общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, за имота е съставен **акт за частна общинска собственост** № 2944 от 22.12.2014 г.

Съгласно становище рег. № РВТ22-ВК91-89/1/ 2022 г. на главния архитект на район „Витоша“, относно поземлен имот с **идентификатор 68134.1930.791**:

Действащият регулационен план за улична регулация, одобрен със Заповед № РД-09-50-255/19.06.1996г. на Главен архитект на София, и действащият ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, касаещ вътрешните регулационни линии, поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на гр. София отговаря на УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“, кв.257а, м.“Павлово-Бъкстон“.

Съгласно ОУП на Столична община, УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“, кв.257а, м.“Павлово-Бъкстон“ попада в устройствена зона „Смф“ (Смесена многофункционална зона), при спазване следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване: 60%;
- минимална плътност на озеленяване: 40%;
- максимален Кинт: 3,5.

Съгласно действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, в **УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“** е предвидено високо свързано застрояване с УПИ V – 93 и УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“. С планът са предвидени задължителни застроителни линии, височини и **следните устройствени показатели**:

- **максимална плътност на застрояване: 75%** (съгласно чл.27, ал.3 от ЗУТ);
- **минимална плътност на озеленяване: 40%**;
- **максимален Кинт: 5,25** (съгласно чл.27, ал.3 от ЗУТ);
- **височина: 21м; 26м;**
- **етажност: 6+А; 8+А;**
- **максимална ЗП = 553 кв.м.;**
- **максимална надземна РЗП = 3870 кв.м.;**
- максимално подземно застрояване /два подземни етажа/: 1 474 кв.м.
- максимално обща РЗП: 5 344 кв.м., вкл. Надземна РЗП: 3 870 кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 1 474 кв.м.

С действащия ПУП-ИПРЗ и РУП е предвидено подземно застрояване, заемащо 100% от УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“, като изрично е описано, че броят на подземните нива се определя с инвестиционен проект, в зависимост от нуждите за паркиране на конкретните обекти, в конкретния случай това са два етажа.

Съгласно чл.27, ал.3 от ЗУТ за УПИ I - 791 - “за офиси, жилищно строителство и П.Г.“ се прилагат показателите от действащия подробен устройствен план, а именно ПУП-ИПРЗ и РУП одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община.

По отношение на поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КККР на град София, главният архитект на район „Витоша“ е посочил в становище рег. № РВТ22-ВК91-89/1/ 2022 г., следните характеристики:

Съгласно действащият регулационен план за улична регулация, одобрен със Заповед № РД-09-50-255/19.06.1996г. на Главен архитект на София, и действащият ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, касаещ вътрешните регулационни линии, поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на гр. София отговаря на УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“, кв.257а, м.“Павлово-Бъкстон“.

Съгласно действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50-310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, в УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“ е предвидено високо свързано застрояване с УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“. С планът са предвидени задължителни застроителни линии, височини и следните **устройствени показатели:**

- **максимална плътност на застрояване: 60%;**
- **минимална плътност на озеленяване: 40%;**
- **максимален Кинт: 3,5;**
- **височина: 12м; 26м;**
- **етажност: 3; 9+А;**
- **максимална ЗП = 1707 кв.м.;**
- **максимална надземна РЗП = 9 957,50 кв.м.**
- максимална площ подземно застрояване /два подземни етажа/: 5 690 кв.м.
- максимална обща РЗП: 15 647,50 кв.м., вкл. Надземна РЗП: 9 957,50 кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 5 690 кв.м.

С действащия ПУП-ИПРЗ и РУП е предвидено подземно застрояване, заемащо 100% от УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“, като изрично е описано, че броят на подземните нива се определя с инвестиционен проект, в зависимост от нуждите за паркиране на конкретните обекти.

За общинските имоти с идентификатори 68134.1930.791 и 68134.1930.792, не се намериха данни, за заявени реституционни претенции, няма заведени съдебни дела, както и не са включени в капитала на общински дружества.

Изготвени са експертни оценка от „Софинвест“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент на обезщетение на общинските имоти с идентификатор **68134.1930.791, общо с площ от 737,00 кв.м.** „за офиси, жилищно строителство и п.г“ в размер на **1 266 334 лева, без ДДС**, със срок на валидност до 17.02.2023г. и имот с идентификатор **68134.1930.792, с площ от 2 845 кв.м.** „за администрация, данъчна служба, офис, жилищно строителство и п.г“ в размер на **2 982 257 лева, без ДДС**, със срок на валидност до 09.02.2023г. Отделно от това е изготвена **експертна оценка за определяне строителната / вещната/ стойност на обект – бъдещо застрояване в имот с идентификатор 68134.1930.791 при определените параметри и определяне на пазарен процент обезщетение за изграждане на нова сграда върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792.**

Строителната /вещна стойност на обекти на бъдещо застрояване на сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ е общо в размер на 5 668 969 лв.

Определената пазарна стойност за учредяване право на строеж, в имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ е 2 982 257 лв.

Пазарния процент на обезщетение за изграждане на нова сграда върху имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, е 28,23 %.

С оглед горното и с цел реализиране на мероприятиято, считам че подходящо решение е да бъде проведен публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в свободен от застрояване, недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“.

Съгласно чл. 37, ал.1 от Закон за общинската собственост правото на строеж върху имот частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвиденията на влязъл в сила подробен устройствен план. Редът за провеждане на публично оповестени търгове или конкурси за учредяване право на строеж върху имот – общинска собственост е разписан в Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София е публична общинска собственост на основание чл. 3, ал. 2, т. 2 от ЗОС. За да бъде учредено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, е необходимо СОС да приеме решение, с което да обяви общинската собственост от публична в частна. Обявяването от публична в частна общинска собственост на цитирания имот ще гарантира законосъобразното провеждане на публично оповестения конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в свободен от застрояване, недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ и ще гарантира и защити интереса на двете страни по договора по ал. 7 от чл. 37 ЗОС.

Предлагам в конкурсната документация да бъдат включени следните минимални изисквания към кандидатите:

- Начално конкурсно обезщетение / минимален процент/ за Столична община - район „Витоша“ да е в размер не по- малко от определения пазарен процент обезщетение

за изграждане на нова сграда - 28,23% за имот с идентификатор **68134.1930.792** по КККР на град София, УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон, което представлява еквивалент на пазарна стойност за учредяване право на строеж размер на 2 982 257 лв. без ДДС, заложено като минимална / начална/ конкурсна цена.

- **В сградата, която ще бъде изградена, за администрация на район „Витоша“**, в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ следва да е със застроена площ 533 кв.м., надземна площ РЗП 3 870 кв.м., подземно застрояване – две нива/ 1 474 кв.м., обща РЗП 5 344 кв.м.
- Конструкция на сградата да е масивна, скелетна, стоманобетонна.
- Да бъдат предвидени минимум три асансьора. Всеки от тях да бъде съобразен с нормативните изисквания за категорията и вида на строежа, с номинален товар не по-малък от 2 x 630 кг и 1 x 1000кг, съгласно Приложение № 3 на „Наредба № 2 от 8 юни 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и обществено обслужващи сгради“
- Да бъде изпълнено подземно застрояване на **два подземни етажа** в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“. Сградата, която ще бъде изградена, за администрация на район „Витоша“ да бъде завършена съгласно БДС, със следния обем довършителни работи и инсталации:
 - **Довършителни работи интериор:** Фоайе, коридори, приемни помещения: подове – гранитогрес, стени – латекс, тавани – окачени;
Стълбища: подове – гранитогрес, стени - латекс, тавани – латекс;
Санитарни помещения: подове – теракот, стени – фаянс, тавани – окачени;
Кабинети: подове – ламинат, стени – латекс, тавани – окачени;
Специализирани помещения – паркинги, складове, архиви и др. – съгласно нормативните изисквания за технологично оборудване за експлоатация.
 - Монтиране на окачени фасади;
 - Монтирани интериорни и екстериорни врати, дограми и прегради;
 - Монтирани слънцезащитни устройства по прозорците;
 - Електрическа инсталация – силнотоктова и слаботоктова, охранителна и интернет инсталации, като бъдат монтирани уреди - осветителни тела, контакти, ключове и др. подобни;
 - ВиК инсталация, включително монтирани санитарни уреди, смесители, сифони и бойлери за топла вода;
 - ОВК инсталация, включително монтирани отоплителните уреди и уреди за климатизация и вентилация. Отоплението да бъде с ТЕЦ, като се предвидят бойлери за резервно захранване с топла вода.

Правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на гр. София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, се учредява с отлагателно условие, след построяване на сградата в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“ и въвеждане на същата в експлоатация – снабдяване на строежа с удостоверение за въвеждане в експлоатация / разрешение за ползване, като в дейностите се включва и разчистването на строителната площадка. Съгласно чл. 2, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост промяна в характера на обектите на общинската собственост от публична в частна се извършва с решение на СОС е необходимо промяна в характера собствеността на имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон“, за да са постигне горната цел имотът следва да премине от публична общинска собственост в частна

общинска собственост. Общинският съвет следва да обяви от публична в частна общинска собственост съответния поземлен имот.

Имотът е част от предложението на район „Витоша“ за включване в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023г., поради което следва на основание чл. 8, ал.1, 9 и 10 от ЗОС да бъде предприето действие, с което Общинският съвет да приеме Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти за 2023 година на Столична община, учредяване на право на строеж върху недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда, за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

В Закона за общинската собственост е посочено, че правото на строеж върху имот частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публично оповестен конкурс. В ЗОС е предвидено, че общинският съвет може да разреши в условията на конкурса да са предвиди заплащане на цената на правото на строеж да се извърши с изграждане за своя сметка на друг обект за нуждите на общината. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по – малка от цената на правото на строеж. В настоящия случай задължението за извършване на строителна услуга за административната сграда е срещу прехвърляне на правото на строеж в друг имот, което по своето същество представлява заплащане на цената на правото на строеж. В условията на конкурса следва да е посочено, че цената на правото на строеж за УПИ II – 792 се заплаща с изграждане за сметка на Изпълнителя /своя сметка/ на нов самостоятелен обект за нуждите на общината, без доплащане. В договора за учредяване на правото на строеж следва да се въведе отлагателно условие за започване на строителството в УПИ II – 792, като учредителят Столична община си запазва правото на строеж на административната сграда за нуждите на район Витоша. Правото на строеж в УПИ II – 792 ще се учреди, след построяване на сградата в обезщетение в УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ и въвеждане в експлоатация на същата.

Детайлизиран обем от довършителни работи и конкретните изисквания за административната сграда в обезщетение ще залегнат в техническото задание, с което участниците/кандидатите ще участват в конкурса.

На основание чл. 8, ал.1, 9 и 10, чл. 37, ал. 1 и ал. 2, чл. 6 ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 2, ал. 3, 4 и 5 и чл. 56, ал. 1,2,3 и 4от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ



Възстановим подпис

X Теодор Петков

инж. Теодор Петков

кмет на район "Витоша"

Подписано от: TEODOR BOGOMILOV PETKOV

Съгласувал: