



Столична община

Входящ №

СОА23-ТД26-10877-[1]

Регистриран на 25.07.2023

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://www.sofiacouncil.bg>

ДО  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ  
СЪВЕТ

### ДОКЛАД

**ОТНОСНО:** Учредяване право на строеж върху собствен недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, с площ на имота от 1091 кв.м., съставляващо УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Столичния общински съвет е постъпило Писмо № СОА23-ТД26-10877/19.07.2023 г. от изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД.

„Пазари Изток“ ЕАД е собственик на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, с площ на имота от 1091 кв.м., съставляващо УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, както и на изградените върху него еднофамилна жилищна сграда със застроена площ 87 кв.м (пи с идентификатор 68134.1606.5060.1) и постройка с допълващо застрояване със застроена площ от 11 кв.м. (пи с идентификатор 68134.1606.5060.2.).

Към настоящия момент къщата и постройка на допълващо застрояване са отдадени под наем, като месечната им наемна цена е в размер на 480 лв., с ДДС. Жилищната сграда е годна за живеене, но се нуждае от основен ремонт, включващ цялостна подмяна на покривната конструкция, подмяна на стара дървена дограма, частична замяна на конструктивни елементи, подмяна на инсталации, подови настилки, ремонт на санитарни помещения и др. (Приложение № 2). Посочените СМР дейности не са предприемани през годините, тъй като до средата на 2019г. сградите и част от дворното място са съсобствени

между „Пазари Изток“ ЕАД и различни физически и юридически лица, като между съсобствениците не е постигнато съгласие за извършването на подобрения на имота.

След извършен анализ на:

➤ финансовите и икономически параметри:

За изпълнението на горепосочените СМР дейности, по окрупнените показатели, ще са необходими над 120 000 лв. Предвид че към настоящия момент всички ресурси, в т.ч. и финансови на „Пазари Изток“ ЕАД, са насочени към изграждането на надземен етажен паркинг на територията на пазар „Ситняково“, не е целесъобразно дружеството да разходи налични парични средства в реализирането на СМР без ясна информация за възвръщаемостта на инвестицията (средната наемна цена, по справка от сайт за недвижими имоти, на луксозна обзаведена еднофамилна къща в районите около Студентски град е 8 евро на квадрат).

➤ характеристиките на имота:

Районът, в който се намира недвижимият имот, е с изградена техническа инфраструктура, транспортно достъпен е с асфалтирана улица; същият е предимно жилищен, сред най-предпочитаните, както за живеене, така и за инвестиции. Мястото е комуникативно и достъпно с маршрути на градския транспорт (непосредствено до имота се намира спирката на автобусна линия № 102)

Предвид изложеното премахването на съществуващите сгради и учредяването на право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 срещу задължение за построяване (проектиране и изграждане) на многофамилна жилищна сграда с подземен паркинг срещу обезщетение, изразяващо се в предоставянето на обособени обекти, завършени „до ключ“, в същата, без дружеството да ангажира, какъвто и да е финансов ресурс се явява най-целесъобразното решение. Решението се обосновава и от успешно проведените от „Пазари Изток“ ЕАД през 2019г. два конкурса за учредяване право на строеж срещу обезщетение съгласно Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества (отм.), като „Пазари Изток“ ЕАД е придобило търговски обекти и паркоместа (при  $\approx 28\%$  от общото РЗП на сградите), които в съответствие с основния си предмет на дейност, отдава под наем.

Предвид горното, предприети са действия по изготвянето на документация за учредяване право на строеж срещу обезщетение и определяне на съществените условия на същата, както следва:

1. *Параметри на застрояване:*

Съгласно действащия ЧЗРКП, одобрен със заповед РД-50-1140/30.11.1995г. на Главния архитект на СО за УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ е предвидено свързано средноетажно застрояване - М/Г + 4 + А. След проучване се установи, че във връзка с настъпилите законодателни промени след 1995г. (приемаме на ЗУТ и ЗУЗСО) е възможно да се достигнат по-добри параметри на застрояване, заложен в ОУП на Столична община, както следва: плътност на застрояване – 40%; коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 2.0; озеленяване – 40%. С оглед на това и на основание чл. 128, ал. 14 във връзка с 135а, ал. 1 от ЗУТ, „Пазари Изток“ ЕАД предприе действия по изменение на ПУП – ИПЗ на УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, като към настоящия момент са изработени мотивирана обосновка на обхвата, основанието за изменението, скица с предложение за изменението, геодезическо заснемане (Приложение № 3), както и са изискани становища от експлоатационните дружества („Софийска вода“ ЕАД, „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, „Топлофикация“ ЕАД и „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД).

2. *Минимална цена на правото на строеж:*

Съгласно експертното становище, изготвено от лицензиран оценител (Приложение № 4) пазарната стойност на правото на строеж е 1 970 476 лв., без ДДС, равняващи се на  $\approx 30\%$  от РЗП на бъдещата сграда с подземен паркинг като обезщетение. Предвидена е й цена за 1 кв.м застроена площ, в размер на 2 302,00 /две хиляди триста и два/ лв., без ДДС за надземното строителство и 1 741,00 /хиляда осемдесет и два/ лв., без ДДС, за кв.м. за подземно строителство, при невъзможност „Пазари Изток“ ЕАД да бъде обезщетено точно до размера на обезщетението или в случай че дружеството желае да получи допълнителни площи над полагащите се като обезщетение.

3. *Ред за провеждане. Съдържание на документацията за учредяване право на строеж срещу обезщетение:*

Съгласно чл. 23, ал. 1, т. 18 и чл. 35, ал. 1 от Наредбата за реда за учредяване на публични предприятия и упражняване правата на собственост на общината в търговските дружества с общинско участие в капитала /Наредбата/ сключват договори за учредяване право на строеж след решение на Столичен общински съвет и след провеждане на търг или **публично оповестен конкурс** съгласно условията на същата. С оглед това, прилагаме проект на конкурсна документация (Приложение № 5) за учредяване право на строеж върху от недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41.

Документацията съдържа :

- общи и специфични изисквания (опит за извършване на услуги по инвестиционно проектиране и изграждане на жилищни многофункционални сгради с подземен паркинг) към участниците. Същите са съобразени с предмета на конкурса и покриването от участниците би осигурило в достатъчна степен качествено изпълнение, като същевременно не ограничават участието на определени лица, както и не дават необосновано предимство на други лица;
- техническото задание, което съдържа изискванията на „Пазари Изток“ ЕАД по отношение проектирането и изграждането на сградата, изготвено в съответствие с действащата нормативна уредба. Участниците следва да представят идейна разработка, в обхват, посочен в техническото задание, която е съобразена с градоустройствените параметри от проекта на ПУП – ИПЗ на УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“;
- ред за закупуване на конкурсната документация, размер и начин на плащане на нейната цена и мястото за нейното получаване, краен срок и място за приемане на предложенията на участниците, както и размер на депозита, времето и начина за оглед на обекта, изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от участниците;
- предварителен договор, който съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор, като окончателното изповядване на сделката пред нотариус под формата на нотариален акт е след одобрение и съгласуване на инвестиционния проект по реда на чл. 144, ал.1 от Закона за устройство на територията и избора на „Пазари Изток“ ЕАД на обектите, предмет на обезщетението. Предварителен договор с класирания на първо място участник се сключва след влизане в сила на изработения и представен за одобрение ПУП – ИПЗ на УПИ XIII – 661, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“ (по Приложение № 3).

С оглед гореизложеното и на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1, чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични

предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала. чл.221, т.11 от Търговския закон и чл.21, ал.1, т.23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагаме да приемете решение, съгласно приложения проект.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Проект на решение;
2. Писмо с вх. № СОА23-ТД26-10877/19.07.2023 г.

**С УВАЖЕНИЕ,**

1. Николай Соинев
2. Стефан Марков
3. Родослав Влахан



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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 ...

За учредяване право на строеж върху собствен недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, с площ на имота от 1091 кв.м., съставляващо УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

На основание основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1, чл.40, ал.1 и ал.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл.21, ал.1, т.23 в ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Дава съгласие „Пазари Изток“ ЕАД да проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж за изграждане (проектиране и изпълнение) на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг върху недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1606.5060 по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД - 18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед 18-330-13.01.2016г. на Началника на СГКК – София, находящ се в гр. София, район „Студентски“, бул. "Симеоновско шосе" № 41, с площ на имота от 1091 кв.м., съставляващ УПИ XIII – 661 и УПИ I, кв. 7, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, гр. София, срещу задължението на спечелилия конкурса участник за своя сметка да извърши проучване, проектиране и изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг и предоставяне безвъзмездно на „Пазари Изток“ ЕАД в напълно завършен вид („до ключ“) функционално обособени обекти в сградата и паркинга

2. Определя минимална конкурсна цена на правото на строеж върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение в общ размер на 1 970 476 /един милион деветстотин седемдесет хиляди четиристотин седемдесет и шест/ лв., без ДДС, равняваща се на процент обезщетение в размер на не по-малко от 30% /тридесет процента/ от РЗП на многофамилната жилищна сграда с търговски обекти (надземна част) и не по-малко от 30% /тридесет процента/ от РЗП на подземния паркинг (подземна част).

2.1. Определя цена за 1 кв.м застроена площ, в размер на 2 302,00 /две хиляди триста и два/ лв., без ДДС за надземното строителство и 1 741,00 /хиляда осемдесет и два/ лв., без ДДС, за кв.м. за подземно строителство, при невъзможност „Пазари Изток“ ЕАД да бъде обезщетено точно до

размера на обезщетението или в случай че дружеството желае да получи допълнителни площи над полагащите се като обезщетение.

3. Заплащането на цената на правото на строеж се извършва чрез изграждане, за сметка на спечелилия конкурс участник, на напълно завършени („до ключ“ - готови за ползване, включително с изпълнени довършителните работи) функционално обособени самостоятелни обекти, в надземната и подземната част на новопостроената и напълно завършена многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг, съобразно т.2 от настоящото решение.

4. Определя общи условия за провеждане на публично оповестения конкурс, както следва:

4.1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Пазари Изток“ ЕАД- 08.09.2023 г.

4.2. Цена на конкурсната документация - 800 /осемстотин/ лв., с ДДС, платима на касата на „Пазари Изток“ ЕАД, гр. София, ул. „Сирак Скитник“ № 9, всеки работен от 08.09.2023 г. до 06.10.2023 г., включително или по банков път.

4.3. Гаранция за участие в публично оповестения конкурс в размер на 2 /два/ % от минимална конкурсна цена на правото на строеж по т.2 от настоящото решение.

4.4. Срок за закупуване на конкурсна документация, за оглед на недвижимия имот и за подаване на документи за участие в публично оповестения конкурс - 08.09.2023г. до 06.10.2023г. вкл, включително.

4.5. Конкурсът да бъде проведен на 10.10.2023 г. от 11:00 часа в административната сграда на „Пазари Изток“ ЕАД, с адрес - гр. София, ул. „Сирак Скитник“ № 9.

5. Утвърждава конкурсна документация за учредяване право на строеж за изграждане на многофамилна жилищна сграда с търговски обекти и подземен паркинг върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение (Приложение № 1).

6. Конкурсът да бъде проведен при спазване на реда, регламентиран с Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала и утвърдената с т.5 от настоящото решение конкурсна документация и условия на публично оповестения конкурс.

7. Възлага на изпълнителния директор на „Пазари Изток“ ЕАД да организира и проведе публично оповестения конкурс при условията на горните точки от настоящото решение, като в състава на назначената комисия за провеждането му по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, включи и общински съветници членове на Постоянната комисия по финанси и бюджет и Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация, както и след одобряване на протокола от проведения конкурс съгласно условията на утвърдената конкурсна документация да сключи договор (предварителен и окончателен) със спечелилия участник.

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*