



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

5.6.2023 г.

X СОА23-ВК08-5980-[1]/05.0...

рег. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение постъпили в Столична община под № СОА23-ВК08-5980/2023 година от арх. Стефан Стефанов – Кмет на Район “Младост” за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 10 години на едноетажна нежилищна сграда с идентификатор 68134.4091.5555.8** със застроена площ 100 кв. м, представляваща **частна общинска собственост**, находяща се в квартал “Младост-II”, Район “Младост”

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 година на Кмета на Столична община (СО), **изразявам становище**, относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от арх. Стефан Стефанов – Кмет на Район “Младост”.

Предложението в доклада е за откриване на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел **отдаване под наем за срок от 10 години на едноетажна нежилищна сграда с идентификатор 68134.4091.5555.8** със застроена площ 100 кв. м, представляваща **частна общинска собственост**, находяща се в квартал “Младост-II”, Район “Младост”.

По преписката са представени нормативно изискуемите документи.

За общинската сграда е съставен АЧОС № 3315/10.10.2022 година на СО – Район “Младост”, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 98 944/2022 година, акт № 78, том ССЛІ, дело № 76410.

За сградата е съставен акт за узаконяване № 47/26.05.1998 година, подписан от главния архитект на Район “Младост”.

Издадено е и удостоверение за ползване на обект по предназначение № 175/25.07.2003 година от кмета на Район “Младост”. В удостоверението като собственик на търговския обект е записана Столична община – Район “Младост”.

Едноетажната нежилищна сграда е построена върху поземлен имот с идентификатор 68134.4091.5555, който имот съгласно действащия подробен устройствен план – ПРЗ на местност “Младост – П”, представлява урегулиран поземлен имот П, отреден за “парк” от квартал № 10. Планът е одобрен с решение № 549 по протокол № 45/29.07.2009 година на Столичен общински съвет.

Съгласно правилата и нормативите на ОУП на СО за устройство и застрояване, указани в приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, имотът попада в зона Тго – терени на локални градини и озеленяване със съответните за зоната устройствени параметри, според които се допуска застрояване със сгради, обслужващи основната паркова функция като кафе, църква, трафопост и тоалетна.

От градоустройствена гледна точка е изразено и становище от главния архитект на района, в което е потвърдена възможността за отдаване под наем на обекта (писмо рег. № РМЛ23-ВК66-59(11)/19.04.2023 година).

На следващо място, разпоредбите на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост допускат свободни **нежилищни имоти – частна общинска собственост**, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица на общинска бюджетна издръжка да се отдават под наем на трети лица след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Срокът на предлагания договор за наем е **10 години**. Така посочения срок е съобразен с нормите на чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 19, ал. 1 от Наредбата да общинската собственост.

Все пак конкретната продължителност на наемния срок по бъдещия договор за наем може да бъде преценявана в рамките на закона единствено от общинския съвет.

Докладът е придружен от **експертна пазарна наемна оценка** на сградата, определена на месечна база. Оценката е изготвена от инж. Антоанета Ганчева, с която Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Предложената в проекта за решение **начална конкурсна цена** за сградата, съответства на представената експертна пазарна оценка и е в размер на **754,00 лева/месец, без ДДС (7,54 лева/кв. м, без ДДС)**.

Оценката е със срок на валидност до **03.10.2023 година**.

Съгласно изискването на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, докладът и приложеният към него проект за решение съдържат нормативно изискуемите данни за **специфично конкурсно условие и начална конкурсна цена** за наемане на сградата. Предложено е и допълнително конкурсно условие, което не противоречи на закона.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост; чл. 1, т. 1, във връзка с чл. 4, ал. 3 и чл. 31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Към тях предлагам да се допълнят чл. 8, ал. 1, както и ал. 3 и ал. 8 на чл. 14 от Закона за общинската собственост.

От правните основания да се заличи текста на чл. 30, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, а така също и да се размени поредността на изброените в основанията разпоредби като се запише: чл. 1, т. 1, във връзка с чл. 4, ал. 3 от същата наредба.

Целесъобразността на предложението за конкурс, определяне началната конкурсна цена и срока на договора, следва да се преценяват от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените документи и настоящото становище.

5.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

д-р Дончо Барбалов

Зам.-Кмет на Столична община

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев

параметри: Плътност на застрояването – 2%, КИНТ – 0,02 и мин. озеленена площ – 80%, като се допуска само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради – кафе, църква, трафопост, тоалетна.

За общинския недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ едноетажна нежилищна сграда, е издадено Удостоверение № 176/25.07.2003 г. от Кмета на СО-район „Младост“ за ползване на обекта по предназначение.

Начална конкурсна месечна наемна цена – 754,00 (седемстотин петдесет и четири) лв. без ДДС или 7,54 (седем лв. и 54 ст.) лв. за 1 кв.м./месец.

Специфично конкурсно условие: „за Кафе-аперитив“.

Допълнително конкурсно условие: При осъществяване на дейността, същата да бъде съобразена с изискванията на действащата нормативна уредба, относима към търговията с хранителни продукти, както и с разпоредбите на Закона за защита от шума в околната среда.

Мотивите за отдаването под наем на посоченият по горе общински имот, са следните:

Недвижимият имот е частна общинска собственост, за което е съставен Акт за частна общинска собственост № 3315/10.10.2022 г.

Имотът е заведен в баланса на Со-район „Младост“ и не е ползван като обезпечение за искане на кредити и получаване на заеми.

Съгласно заключението в становище № Към РМЛ23-ВК66-59-(7)/07.02.2023 г. на Гл. архитект на СО-район „Младост“ сградата, обект на предложението за конкурсна процедура, може да се ползва с предназначение „за Кафе-аперитив“.

За гореописания имот няма данни за предявени реституционни претенции, за инвестиционни претенции и тежести, ограничени вещни права, учредени вещни права в полза на трети лица, както и не са налице учредени тежести върху имота.

Отдаването под наем на имота, чрез публично оповестен конкурс ще способства за ефективното и добро управление и стопанисване на общинските имоти, при спазване на нормативната уредба, както и в защита на материалния интерес на Столична община. Същевременно, като се вземе предвид факта, че общинския имот е въведен в експлоатация като „кафе-бар“, финансовите и други разходи по провеждането на конкурсната процедура се свеждат до разходи за канцеларски материали, заплащане на експертна оценка и обявяването на страниците на един национален ежедневник.

Приходите от наем на имота, за периода на ползване, зависят от предложената от участниците наемна цена.

В изпълнение на разпоредбите на чл.7 във връзка с чл.6 и чл.12, ал.3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община и изискванията на чл.30, ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, е изготвена експертна оценка за начална конкурсна месечна наемна цена от лицензиран експерт-оценител – Антоанета Величкова Ганчева, изпълнител по Рамков договор на Столична община № СОА19-ДГ56-564 от 17.05.2019 г., на основание договор № РМЛ23-ЛС14-85/27.03.2023 г. сключен между СО-район „Младост“ и Антоанета Величкова Ганчева.

Правно основание: Чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.1, чл. 14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.1, чл.4, ал.3, чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

На основание гореизложеното и във връзка с правомощията на Столичния общински съвет, регламентирани в чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и на основание чл.8, ал.1 и чл.14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19 от Наредбата за общинската собственост, чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси, моля да бъде разгледан и включен в предстоящо заседание на СОС настоящия доклад.

Приложение:



1. АЧОС № 3315.pdf



2. Становище на Гл.архитект.pdf



3. Извадка от ПРЗ.pdf



4. Решение № 549 на СОС.pdf



5. Извадка от цифровия модел нузаконяване № 47.1



6. Акт за



7. Удостоверение № 175.pdf



8. Експертна оценка.pdf



9. Становище на отдел УОСЖФ.pdf



10. Справка-извлечения



11. Становище на отдел ПОЧР.pdf



12. Проект-решение.d



13. Проект-решение.p

С уважение,



Възстановим подпис

X арх. Стефан Стефанов

АРХ. СТЕФАН СТЕФАНОВ

КМЕТ НА СО-РАЙОН "МЛАДОСТ"

Подписано от: STEFAN KIRILOV STEFANOV

ГФ/БМ/ЛГ/ЛМ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg/>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет
от 2023 г.

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на общински недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ едноетажна нежилищна сграда, със застроена площ от 100,00 кв.м., находяща се на територията на СО-Район „Младост“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19 от Наредбата за общинската собственост, чл.4, ал.3 във връзка с чл.1, т.1, чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждането на конкурс за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години на общински недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ:

Едноетажна нежилищна сграда, с предназначение „ За Кафе-аперитив“, с идентификатор 68134.4091.5555.8 (стар 68134.4091.594.8), със застроена площ от 100,00 кв.м., построена в ПИ с идентификатор 68134.4091.5555 и в УПИ II – „за парк“, кв.10, съгласно действащия подробен устройствен план - ПРЗ на м.“Младост 2“, одобрен с Решение № 549 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС, с Акт за частна общинска собственост № 3315/10.10.2022 г.

Начална конкурсна месечна наемна цена – 754,00 (седемстотин петдесет и четири) лв. без ДДС.

Специфично конкурсно условие: „За кафе-аперитив“.

Допълнително конкурсно условие: При осъществяване на дейността, същата да бъде съобразена с изискванията на действащата нормативна уредба, относима към търговията с хранителни продукти, както и с разпоредбите на Закона за защита от шума в околната среда.

2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждането на конкурса.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол №, точка от дневния ред, по доклад №

...../..... г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния
общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

Георги Георгиев

Юрист от администрация
на СО-район „Младост“:
