



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377313, www.sofia.bg

5.6.2023 г.

X СОА23-ВК08-7107-[2]/05.0...

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ 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-ВК08-7107/1/ от Иван Божилов – Кмет на Район „Илинден” за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост.

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), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Иван Божилов – Кмет на Район „Илинден”.

Предложението в доклада е свързано със започване на процедура за отдаване под наем за провеждане на търг или конкурс за срок от **10 /десет/ години на имот** – частна общинска собственост, представляващ сграда, с идентификатор 68134.1203.917.10, включваща самостоятелен обект, с идентификатор 68134.1203.917.10.1 по КККР, с площ 63,32 кв. м., с предназначение - за търговска дейност и самостоятелен обект, с идентификатор 68134.1203.917.10.3 по КККР, с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение – за офис.

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*

Сградата е с адрес, гр. София, район „Илинден“, ж.к. „Св. Троица“, ул. „Цар Симеон“ №263. Обектът е актуван с Акт за частна общинска собственост №100/26.10.2020 г.

По преписката са представени документи съгласно изискването на чл.30, ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждането на търгове и конкурси.

В доклада на районния кмет са изложени доводи, че към настоящия момент сградата е негодна за стопанска дейност и се нуждае от основен ремонт. Посочени са неотложните ремонтни дейности, които следва да бъдат извършени. В представения проект на решение, като допълнително конкурсно условие е записано следното: „всички неотложни основни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на наемателя“. **Предлагам като следващо изречение да се добави следното: „Наемателят се задължава да представи доказателства за извършените ремонти дейности“.**

В проекта на решение е записано като условие и следния текст: „Първата наемна сума да се дължи след изтичане на шест месечен гратисен период, считан от датата на сключване на договора за наем“. **Предлагам този текст да се прецизира по следния начин: „За компенсиране на разходите за основен ремонт, които са в тежест на наемателя, той се освобождава от заплащането на наемната цена за първите шест месеца от договора, считано от датата на сключването му“.**

Изготвени са 2 бр. експертни пазарни оценки на месечна база от лицензиран оценител – инж. **Васил Добрев**, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Оценките са изготвени на **12.04.2023 г.** Срокът на валидност на оценките са определени от оценителя до **12.10.2023 г.** Същият е съобразен с максималния възможен срок от 6 месеца, указан в чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на договора за наем по предлагания конкурс за помещението е за срок от **10 /десет/ години.** Същият е в съответствие с разпоредбите на чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост.

В представения проект за решение е посочена **пазарна месечна наемна цена, в размер на – 360, 00лв.** месечно без ДДС. Посочено е специфичното конкурсно условие - „търговска дейност и офиси“.

Правните основания, посочени в проекта за решение са **правилни и относими** с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на предложението за конкурс следва да се преценява от Столичния общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви и направените предложения за промяна.

5.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - ...

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Старши юриконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева

Изготвил, чрез АИССО: юриконсулт /ДОПК/ - Максимилиян Радев

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д о к л а д
от Иван Божилов кмет на Район „Илинден“

Относно: *Искане за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост,*

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

Във връзка с Ваше решение № 172/09.03.2023г., т.3, приложено внасям доклад с проект за решение за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост, сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, включваща в себе си самостоятелни нежилни обекти 68134.1203.917.10.1 и 68134.1203.917.10.3, находяща се в ж.к. „Света Троица“, ул. Цар Симеон“, № 263.

Моля, след разглеждане на приложените документи, за вашето съгласие, на основание чл.14, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.1, т.1, чл.30, ал.3 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, да бъде взето решение, за възлагане на кмета на Столична община, издаването на заповед за откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот – сграда, частна общинска собственост на територията на СО Район „Илинден“ за срок от 10 /десет/ години с параметри:

1. Сграда с идентификатор 68134.1203.917.10, - начална цена 360,00 лв. без ДДС
- включваща в себе си:

1.1. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 63,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

1.2. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КККР с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис

Съгласно АОС № 100 от 26.10.2020г. на СО Район „Илинден“ - сградата с ид. 68134.1203.917.10 е частна общинска собственост със застроена площ от 90 кв. м., с брой етажи - 2 /два/.



Самостоятелният обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, се намира на етаж първи и се състои от две стаи и обслужващи помещения, със застроена площ 62,32 кв.м., заедно с 33.72% ид.ч. от общите части на сградата /полезна площ 49,80 кв.м., и.ч.12,52 кв.м./.

На етаж първи е разположено и входното преддверие със стълбищна клетка към втория етаж.

На етаж първи е и обект с ид. 68134.1203.917.10.2, - ъглов магазин - бивша хлебарница, възстановен на собствениците със заповед на кмета на София през 1993г. - не е обект на конкурсната процедура.

Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, се намира на етаж втори и се състои от четири стаи, обслужващи помещения и два външни балкона, със застроена площ 95,64 кв.м. заедно с 56.35% ид.ч. от общите части на сградата /полезна площ 72,0 кв.м., и.ч. 23,64 кв.м./.

Сградата с ид. 68134.1203.917.10 е построена през 1939г. с магазини на първи етаж и жилище на втори етаж. Впоследствие вторият етаж е бил ползван за административна и обществена дейност. Последния съществен ремонт на сградата е правен около 1999г. В последствие са извършване само частични ремонти в помещенията.

Стъпвайки на приложеното конструктивно становище от м. октомври 2020г. и на огледите, които съм направил, поддържам становището си, че сградата в този си вид и състояние по същество е негодна за стопанска дейност и се нуждае от значителен капитален ремонт и възстановяване, като здравината на носещите тухлени зидове в зоните с пукнатини, цялостен ремонт и подмяна на покривната конструкция поради течове, уллиците, стрехите, изграждане на отводнителен пояс, дренаж около сградата, вътрешен ремонт на таван, стени и ВиК инсталация. Района няма възможност със собствени средства да извърши належащите ремонтни дейности.

Всичките ремонтни дейности ще бъдат включени в конкурсната документация като критерии за задължително изпълнение в срок от три години, с което стойността на общинският имот ще бъде значително завишена.

С цел възстановяване на сградата са препоръчани следните неотложни мероприятия:

- Отвеждане на дъждовните води с цел не вливането им в основите на сградата.
- Цялостен ремонт и подмяна на покривната конструкция
- Проверка и ремонт на вътрешната ВиК инсталация
- Възстановяване на здравината на носещите тухлени зидове
- Да се провери годността на стоманобетоневата плоча при балконите
- Вътрешен ремонт на таван и стени

Интереса към наемане на такива големи обекти със смесено конкретно предназначение и големи инвестиции не е атрактивно. Обекта, предмет на настоящия конкурс беше предлаган за наемане през 2021г., имаше интерес, но влягането на солидни инвестиции отказа желаещите и поради липса на оферти, конкурса беше продължаван и прекратен със Заповед № СОА22-РД09-1042/10.06.2022г.

Основният капитален ремонт, който трябва да бъде извършен на сградата и помещенията, поскъпването на строителните материали, изисква не малко влягане на средства и време. Видно от експертната оценка, съгласно СЕК за ремонт на първи етаж в този си вид са необходими поне 22 000,00 лв., а за втори етаж и покрив поне 42 000,00 лв. Общата сума, която ще се вложи за пълното възстановяване на общинското имущество ще е в порядъка на минимум 64 000,00 лв.

Взимайки в предвид голямото капиталовложение, препоръките на инж. Г. Кръстева в конструктивното си становище и инж. В. Добрев в експертната си оценка за цялостен и пълен ремонт на общинското имущество, **/обект на конкурсната процедура е цялата сграда/**, с всичките общински помещения находящи се на първи и втори етаж. Срока на отдаване е максималния - 10 години, а наемната цена е в размер на 360,00 лв. без ДДС, предвид големият процент общи части - 30% (полезна площ от 121,80 кв.м. и ид.ч. 36,16 кв.м.) от общото РЗП.

В контекст със същото, районната администрация счита, че сериозните инвестиции и времето за реализацията им изискват гратисен период в заплащането на наемната вноска и предлага с Решението на СОС да се определи клауза с която:

- първата наемна сума да се дължи след изтичане на шест месечен гратисен период, считан от датата на сключване на договора за наем.

Съгласно становище № РИЛ23-ВК91-249-(1)/12.05.2023г. на Главен архитект на Район „Илинден“, сграда с идентификатор 68134.1203.917.10., включваща в себе си самостоятелни обекти в сграда с идентификатори 68134.1203.917.10.1 и 68134.1203.917.10.3, попада в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КККР, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София.

Заклучението в становището на Главния архитект на Район „Илинден“, е че сграда може да бъде отдадена под наем чрез конкурсна процедура.

Към настоящият момент няма данни за наличие на реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост и вещни права и други предложения за сделки със същият имот.

Преценката за въздействие и резултат от прилагането на предложеното решение, е че имота се нуждае от капитален ремонт и за общината е по изгодно да се отдаде под наем с цел ремонт, съхранение и поддръжка на същия.

Предварителната преценка на финансовите и други ресурси за изпълнението се свеждат до разходи съпътстващи организацията по осъществяването и провеждане на конкурса, включваща средства за заплащане на експертната оценка и обявяване на страниците на един национален ежедневник.

Очакваният ефект от постъпления от наем в периода на ползване е изцяло зависим от крайната предложена от участниците в конкурса наемна цена, но в очакване да надхвърли първоначално предложената месечна наемна цена. В тази връзка считаме, че същата е справедливо определена и не е в ущърб на СО. Основната финансова полза е реновирането на общинския имот. По-изгодно е подобни имоти да бъдат законосъобразно отдавани под наем и в съответствие с проведената процедура да постъпват приходи.

Предложената начална конкурсна цена за сградата - **360,00 лв.**, без вкл. ДДС за обща разгъната площ от 157,96 кв.м. /полезна площ от 121,80 кв.м. и ид.ч. от 36,16 кв.м. /, е на основание чл.30, ал.4 от НУРПТК, представляваща пазарна цена определена от лицензиран експерт-оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти и на Рамков договор № СО19-ДГ56-508/09.05.2019г. със Столична община.

Във връзка с изложеното в доклада **НЕ ВЪЗРАЗЯВАМ и ПРЕДЛАГАМ:**

да бъде взето решение за възлагане на кмета на Столична община издаване на заповед за откриване на процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на:

1. Сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - включваща в себе си:

1.1. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 63,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

1.2. Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КККР с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис,

попадаща в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КККР, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София, с административен адрес - район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. „Цар Симеон“ № 263.

Начална пазарна месечна наемна цена за сградата - **360,00 лв. без ДДС**

Срок на договора - **10 години**

Съгласно чл.30, ал.4 от НУРПТК, докладът се доокомплектова от отдел „Обществени поръчки, търгове и конкурси“ /ОПТК/ при Район „Илинден“, с телефони за връзка 02/4397342-гл.специалист С. Венкова и 02/439 73 36 - нач.отдел А. Ценова.

Моля, предвид необходимостта от стартиране и провеждане на конкурсна процедура, настоящата преписка да бъде докладвана на заседание на Столичен общински съвет за вземане на решение.



Възстановим подпис

X

Подписано от: IVAN YORDANOV BOZHILOV

ИВАН БОЖИЛОВ

Кмет на Район „Илинден“



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 година

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 – частна общинска собственост на територията на СО - район „Илинден“.

На основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 19 от Наредбата за общинската собственост, чл.1 т.1, чл.4, ал.3, чл.30, ал.1 и ал.4 и чл. 31, ал.1, ал.2 и ал.3 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:

1. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на общинската част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - частна общинска собственост, с обща разгъната площ от 157,96 кв.м. /полезна площ от 121,80 кв.м. и ид.ч. от 36,16 кв.м. /, за срок от 10 /десет/ години, както следва:

1.1. Общинска част от сграда с идентификатор 68134.1203.917.10 - включваща в себе си:

- Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.1, по КККР с площ 62,32 кв.м., с предназначение - за търговска дейност,

- Самостоятелен обект с идентификатор 68134.1203.917.10.3, по КККР с площ 95,64 кв.м. /2 бр. балкони/, с предназначение - за офис, по КККР на гр. София, попадаща в поземлен имот с идентификатор: 68134.1203.917 по КККР, представляващ УПИ I за „ЖС, КОО и подземни гаражи“ от кв. 42, м. „Разсадника - Бежанци“, по плана на гр. София, с административен адрес - район „Илинден“, ж.к. „Света Троица“, ул. „Цар Симеон“ № 263.

Специфично конкурсно условие: за търговска дейност и офиси

Допълнително конкурсно условие: всички неотложни основни ремонти с цел възстановяване на сградата са за сметка на наемателя.

Начална конкурсна месечна наемна цена за сградата – **360,00 лв. /без ДДС/.**

2. Първата наемна сума да се дължи след изтичане на шест месечен gratuitен период, считан от датата на сключване на договора за наем.

3. В конкурсната документация да се заложи условие, инвестициите за ремонтните дейности, да бъдат със срок до 3 (три) години.

4. Кметът на Столична община да издаде заповед и възложи на кмета на Район „Илинден“, да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договор за наем със спечелилият конкурса участник.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2023г., Протокол № _____, точка от дневния ред по доклад №/.....2023г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет: _____
Георги Георгиев

Съгласувал:

Анна Ценова – Началник отдел „ОИЖК“ - правоспособен юрист
дата: подпис: _____