



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

14.6.2023 г.

X КЪМ СОА23-ВК08-7790-[1]...

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-ВК08-7790 от Димитър Димов – Кмет на Район „Надежда” за откриване на процедура За провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот публична общинска собственост на територията на район „Надежда“.

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 Димитър Димов – Кмет на Район „Надежда”.

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** – публична общинска собственост, представляващ сграда на три етажа с идентификатор 68134.1387.2424.1 с площ 647 кв.м. и РЗП 1941 кв.м. с предназначение: Сграда за образование, заедно с прилежащ терен част от имот с идентификатор 68134.1387.2424 с проектна площ 3425,49 кв.м., съгласно скица на поземлен имот № 15-324554 от 24.03.2023 г. издадена от СГКК, представляващ УПИ

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

I-за училище, от кв.849, по действащ регулационен план на местност „Ж.К. Триъгълника“ одобрен със заповед № РД50-09-236/02.09.1992г. на Гл. архитект на гр.София, изменен със заповед № РД-50-09-495/05.11.1993г. на гл. архитект на гр.София. За сградата и имота е съставен акт за публична общинска собственост № 3879/10.01.2023г. на район „Надежда“ , вписан в Службата по вписванията на 17.07.2023 с вх.№ 9351.

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 се нуждае от ремонтни дейности с цел спазване на изискванията на държавните и контролни органи за осъществяване на образователни дейности и функционирането като частно училище. Финансовата стойност на неотложните ремонти по поддръжката на сградата възлизат на 301 986,29 лв. с ДДС. Изложени са подробни мотиви в представения от районната администрация доклад.

Изготвена е експертна пазарна оценка на месечна база от **лицензиран оценител** – Роза Маринова, част от дружеството „Консулт- 2007“ ЕООД, с което Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Оценката е изготвена на **10.05.2023 г.** Срокът на валидност на оценката е определен от оценителя до **10.11.2023 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. 7 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 – 4 264, 00лв.** месечно без ДДС. Посочено е специфичното конкурсно условие - „за образователна дейност на частни училища и детски градини, открити и лицензирани по Закона за предучилищното и училищното образование, със задължението за извършване на ремонтни дейности предвидени в изготвената количествено-стойностна сметка, на стойност не по-малка от на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС.“. Посочени са допълнителни конкурсни условия, подробно описани в проекта на решение.

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.

14.6.2023 г.

Х 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 „ НАДЕЖДА ”
гр.София 1220, ул.”Кирил Дрангов” № 55, тел. 02/495-11-40, факс02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

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

ДОКЛАД

от инж. ДИМИТЪР ДИМОВ - КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

На основание чл.14 ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.14, ал.1 във връзка с чл. 13, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост и чл.30, ал.1, във връзка с чл.1, т.2 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

Относно: Конкурс за „Отдаване под наем на недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ сградата на МУЦПО – кв. „Триъгълника”, ул. „Иван Мърквичка” №1, район „Надежда”, с обща РЗП – 1941 кв. м., имот с идентификатор 68134.1387.2424 и сграда с идентификатор 68134.1387.2424.1, със специфично конкурсно условие за образователна дейност на частни училища и детски градини, открити и лицензирани по Закона за предучилищното и училищното образование .

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.14 ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.14, ал.1 във връзка с чл. 13, ал. 5 от Наредбата за общинска собственост и в съответствие с разпоредбите на чл.30 и сл. във връзка с чл.1, т.2 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, е необходимо да бъде проведен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ сградата на МУЦПО – кв. „Триъгълника”, ул. „Иван Мърквичка” №1, район „Надежда”, част от имот с идентификатор 68134.1387.2424 - 3425,49 кв.м. дворно място и част от сграда с идентификатор 68143.1387.2424.1 със застроена площ 647,00 кв.м. и РЗП - 1941,00 кв.м. със специфично конкурсно условие за частно училище, като бъде открита процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 10 учебни години по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет.

Мотиви:

Договорът за отдаване под наем на описания обект изтича на 07.06.2023г., поради което считам за целесъобразно конкурсът за „Отдаване под наем на недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ сградата на МУЦПО – кв.

„Триъгълника”, ул. „ Иван Мърквичка”, район „Надежда”, за ползване като частно училище да бъде проведен във възможно най-кратък срок, преди започване на учебната 2023/2024 година.

Имотът предмет на конкурсната процедура представлява сграда на МЦПО- 3 етажна построена през 1958 година. От закриването на дейността на МЦПО до отдаването на сградата под наем като частно училище през 2006г. не са извършвани основни ремонти на сградният фонд и материално техническата база. Към настоящият момент сградата се нуждае от сериозна инвестиция с цел спазване на изискванията на държавните и контролни органи за осъществяване на образователни дейности и функционирането като частно училище.

Сградата не отговаря на съвременните изисквания за енергийна ефективност установено чрез направено обследване от „Софинвест“ ЕООД през 2018г. За стопанисването на сградата са направени следните предписания.

- Топлинно изолиране на външните стени и на подпокривното пространство.
- Подмяна на амортизираната дограма.
- Подмяна на две външни врати.
- Възстановяване на външните площадки и стъпалата на входовете на сградата.
- Подмяна на комин към локалната отоплителна система, прикрепен към фасадата на сградата.

Двоят към сградата и оградата също се нуждаят от основни ремонтни дейности, които трябва да включват:

- Изграждане / или ремонт/ на ограда – конструкция и вертикална планировка.
- Изграждане на спортна площадка.
- Подмяна или основен ремонт на съществуващата настилка.

По нататъшното стопанисване на имота като частно училище изисква неотложни ремонтни работи по поддръжка на сградата. Финансовата стойност на неотложните ремонтни дейности по поддръжката на сградата възлизат на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС. Сумата е формирана на база подробно разработена количествено –стойностна сметка представена от г-жа Валентина Денчева – директор на Частно средно училище с немски език „ВЕДА“ . Количествено –стойността сметка на планираните инвестиции от Наемателя е в съответствие с нормативните изисквания в сферата на образованието за сграда находяща се на ул. „ Иван Мърквичка”№1, район „Надежда”, с идентификатор 68134.1387.2424.1 с обща РЗП – 1941 кв. м. с дворно място и част от имот с идентификатор 68143.1387.2424 – терен с площ 3425,49 кв.м.. За училището, като частна образователна институция на собствена издръжка, предвиденият разход в размер на 301 986,29 лв. е изключително голям. Финансирането на такава голяма инвестиция от страна на наемател на имот общинска собственост следва да предвиди вид компенсация за вложените средства.

Предвид размера на инвестициите изброени по-горе и спешната нужда от основен ремонт, предлагаме в договора за наем и утвърдената конкурсна документация да се заложат следните клаузи:

- Да се застрахова общинският имот в полза на наемодателя и да се заплащат премиите по застрахователният договор.
- Да се извършат заложените ремонтни дейности предвидени в изготвената количествено-стойностна сметка, като същите да са на стойност не по-малка от на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС. Тези дейности следва да бъдат извършени в съответствие с изискванията на ЗОС, ЗУТ и Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015г. За проектиране, изпълнение и поддръжане

на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата в сила от 20.04.2016г. и приложимата нормативна уредба на СОС.

- Преди започване на строително монтажните работи да бъде изготвен план за безопасност и здраве.
- План за управление на строителните отпадъци.
- Така изброените планове да бъдат съгласувани и одобрени от районната администрация.
- След завършването на строително монтажните работи на сградата и терена, да бъде съставен констативен протокол за приемането му.
- Заплащането на наемната цена ще се дължи от завършването на ремонтните дейности на сградата и терена, приети с констативен протокол, но не по-късно от 60 /шестдесет/ месеца след сключването на настоящия договор.

Така предвидените условия за срок на договора за наем и заплащане на месечна наемна цена, ще се считат за вид компенсация за вложените средства в ремонтите дейности, придружени с цялостната техническа документация съгласно изискванията на ЗУТ и нормативната уредба на СОС.

Началната месечна наемна цена за описания обект е определена съгласно чл. 14, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл.24 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Начална преференциална месечна наемна цена: 4264,00 /четири хиляди двеста / лева без ДДС.

1.1.Специфично конкурсно условие: за образователна дейност на частни училища и детски градини, открити и лицензирани по Закона за предучилищното и училищното образование, със задължението за извършване на ремонтни дейности предвидени в изготвената количествено-стойностна сметка, на стойност не по-малка от на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС

Обект:

Сграда на три етажа с идентификатор 68134.1387.2424.1 с площ 647 кв.м. и РЗП 1941 кв.м. с предназначение: Сграда за образование, заедно с прилежащ терен част от имот с идентификатор 68134.1387.2424 с проектна площ 3425,49 кв.м., съгласно скица на поземлен имот № 15-324554 от 24.03.2023 г. издадена от СГКК, представляващ УПИ I-за училище, от кв.849, по действащ регулационен план на местност „Ж.К. Триъгълника“ одобрен със заповед № РД50-09-236/02.09.1992г. на Гл. архитект на гр.София, изменен със заповед № РД-50-09-495/05.11.1993г. на гл. архитект на гр.София.

За сградата и имота е съставен акт за публична общинска собственост № 3879/10.01.2023г. на район „Надежда“ , вписан в Службата по вписванията на 17.07.2023 с вх.№ 9351.

Приложения:

1. Становище от гл. архитект на СО – район „Надежда”.
2. Акт за публична общинска собственост №3879/10.01.2023г ;
3. Анализ на правното състояние на недвижимия имот, изготвен от н-к отдел „ОС и ТД” при СО – район „Надежда”;
4. Предложение за начална конкурсна месечна цена, определена съгласно чл. 14, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл.24 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО;

5. Проект за решение.
6. Количествено – стойностна сметка.
7. Снимков материал за състоянието на имота.



Възстановим подпис

X Димитър Димов

КМЕТ СО РАЙОН "НАДЕЖДА"

Подписано от: DIMITAR ALEXANDROV DIMOV

Съгласувал:



Възстановим подпис

X Ива Иванова Панайотова...

Изготвил: Гл. експерт „РКТД“



ПРОЕКТ

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

РЕШЕНИЕ №

На Столичен общински съвет
от.....2023г.

За провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот публична общинска собственост на територията на район „Надежда“.

На основание чл.14 ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.14 ал.1, и във връзка с чл.13 ал.5 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с разпоредбите на чл.30 ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси е необходимо да бъде проведен конкурс за отдаване под наем на недвижим имот публична- общинска собственост и чл.21, ал.1 т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и във връзка с решение №57/20.02.2020г.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ

1. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на имот публична общинска собственост находящ се в гр. София, район „Надежда“, кв. Триъгълника, ул. „Иван Мърквичка“ №1 представляващ :

1.1.Сграда на МУЦПО с идентификатор 68134.1387.2424.1 – 3 етажна с обща РЗП 1941 кв.м. и част от имот с идентификатор68134.1387.2424. с площ 3425,49 кв.м. дворно място с акт за публична общинска собственост № 3879/2023г..

- начална конкурсна месечна наемна цена – 4264,00 /четири хиляди двеста шестдесет и четири/ лева без ДДС

- със специфично конкурсно условие: за образователна дейност на частни училища и детски градини, открити и лицензирани по Закона за предучилищното и училищното образование, със задължението за извършване на ремонтни дейности предвидени в изготвената количествено-стойностна сметка, на стойност не по-малка от на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС.

2.Експертната оценка за определяне на пазарната стойност на началната конкурсна месечна наемна цена е определена от лицензиран независим оценител сключил рамков договор с Столична община. Предлагащата преференциална конкурсна месечна наемна цена е определена по реда на чл.24 от Наредбата за цените при сделките с недвижими имоти на Столична община.

3.Допълнителни конкурсни условия:

3.1. Задължение на спечелилия конкурса наемател е да извърши ремонтни дейности на сградата за собствена сметка на стойност не по-малка от на 301 986,29 /триста и една хиляди деветстотин осемдесет и шест и 0,29/ лв. с включено ДДС, за привеждането ѝ във вид съответстващ на нормативната уредба за Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015г. „За проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата в сила от 20.04.2016г.” и приложимата нормативна уредба на СОС.

3.2. Заплащането на наемната цена ще се дължи от завършването на ремонтните дейности на сградата, считано от приемането им с констативен протокол, но не по-късно от 60 /шестдесет/ месеца след сключването на настоящия договор.

3.3. Да се застрахова общинският имот в полза на наемодателя и да се заплащат премиите по застрахователният договор.

4. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура за публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот публична общинска собственост по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и да възложи на кмета на Район „Надежда“ да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договор за наем със спечелилият конкурс участник.

5. Възлага на кмета на район „Надежда“ контрола върху ремонтните дейности на общинския обект и приемането му с констативен протокол.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на2023г., Протокол №....., точкаот дневния ред, по доклад №.....и е подпечатано с официалния печат на Столичен общински съвет.

Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по Стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

Председател на Столичен общински съвет:
/ Георги Георгиев/

Съгласувал:

 Възстановим подпис

X Ива Иванова Панайотова-...
