



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

13.6.2023 г.

**X** СОА23-ВК08-988-[3]/13.0...

Per. №

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад постъпил в Столична община под № СОА23-ВК08-988/2/ от Трайчо Трайков – Кмет на Район “Средец” за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем на част от имот, терен – публична общинска собственост, находящ се в гр. София, район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), изразяваме **становище** по отношение законосъобразността на внесения в общината проект за решение по доклад на Трайчо Трайков – Кмет на Район “Средец”.

Докладът съдържа предложение за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем за срок до започване на действия за реализиране на подробния устройствен план, но не повече от 5 години на част от имот, терен, с площ 2 452 кв.м. – публична общинска собственост, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда, с площ 19 кв.м.

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

Предложните в доклада поземлен имот – публична общинска собственост и постройка са следните:

I. Терен – публична общинска собственост, актуван с АПОС № 1019/21.08.2019 г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019г., находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32 и площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м.

Общината се легитимира за собственик на поземления имот с Акт за публична общинска собственост № 1019/21.08.2019 г.

Съгласно изискванията на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, в доклада и проекта за решение е посочено **специфичното конкурсно условие и допълнителни такива и началната конкурсна цена** и представляват, както следва:

Специфично конкурсно условие - „Изграждане и поддържане на детски кът, място за почивка и социализация, с възможност за извършване на търговска дейност. Допълнителни конкурсни условия: Търговска дейност, включваща продажба на дребни пакетирани хранителни стоки и безалкохолни напитки, сандвичи, хот-дог, сладолед, палачинки, без продажба на цигари и алкохол.

Дейностите ще бъдат извършвани без да се променя характера на отдаването под наем пространство, съгласно статута на имота.

Началната конкурсна цена е определена общо в размер на 2 917,00 /две хиляди деветстотин и седемнадесет/ лева без ДДС и е разпределена както следва:

А) За поземления имот с площ от 2 452 кв. м., представляващ детски кът „Водно каналче“ – 2 837 /две хиляди осемстотин тридесет и седем/ лева без ДДС.

Б) За сградата с площ от 19 кв. м. – 80 /осемдесет/ лева без ДДС.

**В проекта на решение, където е посочена началната конкурсна цена е допусната техническа грешка. Общата цена от 2 917,00 лв. е съгласно изготвената експерта пазарна оценка и е правилна. Грешката е при посочването на наемната цена за терена, сгрешена е и квадратурата. Площта на терена е 2 452,00 кв. м., видно от скицата на поземления имот, а не както е посочено – 2 837 кв.м. Началната конкурсна цена от своя страна следва да бъде, в размер на 2 837,00 лв. без ДДС, а не както е посочено – 2 805,00 лв.**

По преписката са представени: АПОС № 1019/21.08.2019 г, скица на сграда № 15-631079/16.07.2020 г. , скица на поземлен имот № 15-631000-16.07.2020 г.

Представена е експертна пазарна оценка изготвена на месечна база от сертифициран оценител – Роза Маринова, към 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 26.05.2023 г. Срокът на валидност, определен от оценителя, е до **26.11.2023 година**. 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 обекта е „до започване на действия за реализиране на подробния устройствен план, но не повече от 5 /пет/ години.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл.8, ал.1, чл.14, ал.7, вр. с ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.13 ал.1 и ал.4 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с разпоредбите на чл.1 , т.2, чл.30 ал.1 и ал.4 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 и **са правилни, съотнесими 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 направената констатация.

12.6.2023 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 в ДОПК: Максимилиян Радев*



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СРЕДЕЦ"**

гр. София – 1000, ул. "Лере" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, [www.sredec-sofia.org](http://www.sredec-sofia.org)

**ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
ГР. СОФИЯ, УЛ. „МОСКОВСКА” № 33**

**ДОКЛАД**

**ОТ ТРАЙЧО ТРАЙКОВ – КМЕТ НА РАЙОН „СРЕДЕЦ”**

**ОТНОСНО:** Провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем част от недвижим имот - публична общинска собственост, актуван с АПОС № 1019/21.08.2019г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019 г., находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32 и площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м, съгласно скици с № 15-631000-16.07.2020 г. за ПИ с идентификатор 68134.109.32 и № 15-631079-16.07.2020 г. за заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 на Служба по ГKK, по реда на Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Предлагам, на основание чл. 14 ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл. 30, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет, да откриете процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем на част от недвижим имот - публична общинска собственост, актуван с АПОС № 1019/21.08.2019 г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по

вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019г., находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32 и площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м, чрез провеждане на публично оповестен конкурс по реда на Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС, с целогодишен режим на работа, както следва:

- Терен-публична общинска собственост, актуван с АПОС №1019/21.08.2019 г. на Столична община - район „Средец“, находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32, с площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“,
- заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м

Срокът за отдаване под наем на обекти - публична общинска собственост, посочен в ЗОС е **до 10 /десет/ години**. В конкретният случай, обаче, приложение намират и следните разпоредби:

- разпоредбата на чл. 55 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, която очертава срока и предметния обхват на дейностите (функционалното предназначение и конкурсните условия), за които могат да се отдават под наем поземлените имоти до реализирането на подробния устройствен план за тях. В този смисъл, чл. 55 от ЗУТ определя следното: „До реализирането на подробния устройствен план поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 от ЗУТ и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет“.

Уточнение относно статута на съществуващата постройка:

Съществуващата постройка с идентификатор 68134.109.32.1 представлява заварена сграда. Същата вероятно е била построена законно заедно с атракциона „Водно каналче“ с предназначение билетна каса. В последствие е функционирала и като търговски обект с предназначение кафе – бар.

Предвид обстоятелството, че за територията на парк „Княз Борисова Градина“ има текуща процедура за изработване на ПУП и към момента такъв не е одобрен, съществуващата сграда се приема за заварена сграда и няма пречки същата да бъде предмет на настоящия конкурс.

Предвид горното, предлагаме описаният имот, актуван с № 1019/ 21.08.2019г. на Столична община - район „Средец“ да бъде отдаден под наем за срок - „до започване на действия за реализиране на подробния устройствен план, но не повече **от 5 /пет/ години, с целогодишен режим на работа.**“

**Специфично конкурсно условие:**

Наличие на детски кът, място за почивка и социализация, с възможност за извършване на търговска дейност, съгласно разпоредбата на чл. 56, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ и при спазване на определените по Общия устройствен план /ОУП/ предназначение, основни функции и ограничения /Приложение към чл. 3, ал. 2 от ОУП/. Дейностите ще бъдат извършвани без да се засяга парковата среда.

- Забележка: Търговската дейност ще бъде насочена за продажба само на измежду изброените - дребни пакетирани хранителни стоки и безалкохолни напитки, сандвичи, хот-дог, сладолед, палачинки, без продажба на цигари и алкохол.
- Поради **сезонния характер на работа, но с целогодишен режим на ползване** на имота и прилежащата съществуваща постройка, по време на неактивните месеци - от 1 Януари до 31 Март и 1 Октомври - 31 Декември на съответната година ще се дължи месечен наем от **10 %** от постигната месечна наемна цена, определена на базата на началната конкурсна месечна наемна стойност.

Съгласно договор № РСЦ22-ДГ56-47/16.08.2022г. с лицензиран експерт - оценител е определена начална конкурсна месечна наемна стойност, съгласно изискванията на Българските стандарти за оценяване, в сила от 2020 г. и Наредба за цените на сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по протокол № 7 от 28.02.2008г.

Във връзка с гореизложеното е изготвен доклад за определяне на начална конкурсна месечна наемна цена от „КОНСУЛТ 2007“ ЕООД, с вх. № РСЦ23-ТД26-624-{1}/26.05.2023 г. на СО- район „Средец“, както следва:

**Началната конкурсна месечна наемна стойност за ползване е определена общо в размер на 2917 лева без ДДС, както следва:**

- терен с идентификатор 68134.109.32 и площ от 2 452 кв.м, представляващ детски кът „Водно каналче“ - **2 837 лева без включен ДДС,**
  - съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м - **80 лева без включен ДДС,**
- намиращи се в парк „Борисова градина“, район „Средец“, гр. София

Предлагам да се възложи на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на горепосочените обекти от доклада, по реда на Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет, в която заповед да се възложи кметът на район „Средец“ да проведе публично оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да сключи договора със спечелилия конкурса участник за отдаване под наем за срок - **до започване на действия за реализиране на подробния устройствен план, но не повече от 5 /пет/ години, с целогодишен режим на работа.**

Имотите нямат ограничени вещни права и вещни тежести, както и неплатени наемни вноски.

Предвид изложеното, предлагам Столичен общински съвет да приеме следното решение в съответствие с приложен проект за решение.

**Приложение:**

1. Проект на решение;
2. Скица с № 15-631000-16.07.2020 г. на ПИ с идентификатор 68134.109.32;
3. Скица с № 15-631079-16.07.2020 г. на сграда с идентификатор 68134.109.32.1;
4. АПОС № 1019/ 21.08.2019 г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019г.;
5. Доклад за определяне на начална конкурсна месечна наемна стойност от „КОНСУЛТ 2007“ ЕООД, с вх. № РСЦ23-ТД26-624-{ 1 }/26.05.2023 г.

**С уважение,**

**ТРАЙЧО ТРАЙКОВ**

*Кмет на СО-район „Средец“*

Съгласувал:

Александър Петков – зам.-кмет на район „Средец“:

Съгласувал:

арх. Кр. Яричков – гл. - архитект на район „Средец“:

Изготвил/Съгласувал:

Петя Пашова, началник на отдел „УОЕСЖН“



**ПРОЕКТ**

**РЕШЕНИЕ**

№ ..... /.....

на Столичния общински съвет

ОТНОСНО: Провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на част от недвижим имот - публична общинска собственост, актуван с АПОС № 1019/21.08.2019 г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019г., находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32 и площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м, чрез провеждане на публично оповестен конкурс по реда на Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС, с целогодишен режим на работа, както следва:

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 8, ал.1, чл. 14, ал. 7 във връзка с ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл.13, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 2, чл. 30, ал. 1 и ал. 4 от Наредба 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 за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем част от недвижим имот - публична общинска собственост, актуван с АПОС № 1019/21.08.2019г. на Столична община - район „Средец“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 61217, Акт № 106, том LL от 20.08.2019г., дело № 46813/2019 г., находящ се в гр. София, Столична община - район „Средец“, парк „Княз Борисова градина“, с идентификатор 68134.109.32 и площ 2 452 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“, заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м, съгласно скици с № 15-631000-16.07.2020 г. за ПИ с идентификатор 68134.109.32 и № 15-631079-16.07.2020 г. за заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 на Служба по ГКК, по реда на Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Столичен общински съвет - „до започване на действия за реализиране на подробния устройствен план, но не повече от 5 /пет/ години, със сезонен



## **характер на работа, с целогодишен режим на ползване.**

Началната конкурсна месечна наемна стойност е определена общо в размер **на 2917 лева без ДДС**, както следва:

- терен с идентификатор 68134.109.32 и площ от 2 837 кв. м, представляващ детски кът „Водно каналче“ - 2 805 лева без включен ДДС,
  - заедно със съществуваща постройка, представляваща заварена сграда с идентификатор 68134.109.32.1 и застроена площ 19 кв. м - 80 лева без включен ДДС,
- намиращи се в парк „Борисова градина“, район „Средец“, гр. София

### **Специфично конкурсно условие:**

Изграждане и поддържане на детски кът, място за почивка и социализация, с възможност за извършване на търговска дейност, съгласно разпоредбата на чл. 56, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ и при спазване на определените по Общия устройствен план /ОУП/ предназначение, основни функции и ограничения /Приложение към чл. 3, ал. 2 от ОУП/.

### **Допълнителни конкурсни условия:**

1. Търговската дейност ще се извършва в търговския обект чрез продажба на: дребни пакетирани хранителни стоки и безалкохолни напитки, сандвичи, хот-дог, сладолед, палачинки, без продажба на цигари и алкохол.
  2. При спазване на определените по Общия устройствен план /ОУП/ предназначение, основни функции и ограничения /Приложение към чл. 3, ал. 2 от ОУП/, дейностите ще бъдат извършвани без да се засяга парковата среда.
  3. Поради **сезонния характер на работа, но с целогодишен режим на ползване** на имота и прилежащата съществуваща постройка, по време на неактивните месеци - от 1 Януари до 31 Март и 1 Октомври - 31 Декември на съответната година ще се дължи месечен наем от **10 %** от постигната месечна наемна цена, определена на базата на началната конкурсна месечна наемна стойност.
- 
- I.** Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за горепосочените обекти по т. 1 от решението.
  - II.** Кметът на Столична община да възложи на кмета на район „Средец“ да проведе публично оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да сключи договора със спечелилия конкурса участник за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ години.

Настоящото решение е прието на ..... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2023 г., Протокол..... от ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

*Председател Столичния общински съвет*

Съгласувал:

Александър Петков – Зам. – кмет на район „Средец“:

Изготвил/Съгласувал:

Петя Пашова – началник на отдел „УОЕСЖН“: