



СТОЛИЧНА ОБЩИНА



Столична община

Входящ №

СОА24-ТД26-16841-[1]

Регистриран на 12.12.2024

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



СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, <http://www.council.sofia.bg>

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ
СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

общински съветници

ОТНОСНО: Даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м., Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м., бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Столична община постъпи писмо вх.№ СОА24-ТД26-16841/11.12.2024 г. от „Софийски имоти“ ЕАД, с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да проведе конкурсна процедура за учредяване право на строеж върху недвижим имот собственост на дружеството, срещу обезщетение с готов обект - сграда с функция „за спортна зала“, върху друг недвижим имот собственост на дружеството.

Като част от ключовите за развитието на дружеството дейности, заложи в бизнес плана за 2024 г., реализацията на инвестиционни проекти, които да увеличат обема на предлагания от дружеството продукт и да му осигурят допълнителни приходи, е негова приоритетна задача. Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД е предвидило през настоящата година да се използват възможностите за изграждане на нови обекти на дружеството чрез използване на частни инвестиции.

В тази връзка, за постигане на поставените цели, в бизнес плана на дружеството е предвидено реализиране на следните проекти:

1. Учредяване право на строеж срещу обезщетение върху недвижим имот собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.,бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, за построяване на сграда с функция „за спортна зала“. Поземленият имот, върху който се учредява правото на строеж, е включен в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД на основание Решение № 57 по Протокол № 23 от 19.03.2001 г. на Столичен общински съвет.

2. Учредяване право на строеж срещу обезщетение върху недвижим имот собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, образуван от ПИ с идентификатор 68134.4089.5696, ПИ с идентификатор 68134.4089.283 и ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на Район „Младост“-СО. Поземлените имоти, върху които се учредява правото на строеж, съставляват апортна вноска в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД на основание Решение № 57 по Протокол № 23 от 19.03.2001 г. на Столичен общински съвет, съдебно решение № 38/08.06.2001 г. на СГС, ФО, по фирм.дело № 16757/1995 г. и Решение № 551 по Протокол № 60 от 21.07.2022 г. на Столичен общински съвет.

След влизане в сила на подробния устройствен план за УПИ I-549, одобрен с Решение № 311 по Протокол № 62/29.05.2014 г. на Столичен общински съвет, с който имота е отреден за спортна зала, към имота са проявявани инвестиционни намерения за изграждане на обект с предназначение за извършване на спортна дейност от представители на различни спортове – футбол, волейбол, шорттрек, тенис на корт, плуване, водна топка и т.н. Всички те са обосновали необходимост от изграждане на допълнителни спортни бази, с оглед постоянно увеличаващия се обем на деца и младежи практикуващи различните спортове, при ограничен обем на спортните бази, които могат да използват. С оглед на това считаме, че реализирането на инвестиционното намерение за изграждане на спортна зала, от една страна ще допринесе за създаване на условия за допълнителна двигателна активност за децата, младежите и всички граждани на район „Младост“, а с оглед на добрата транспортна осигуреност и на живущи в други райони на град София, а от друга страна ще увеличи активите и възможностите за пазарна реализация на общинското търговско дружество „Софийски имоти“ ЕАД.

Във връзка с предвижданията за развитието на терена и след проведена съвместна среща между представители на „Софийски имоти“ ЕАД и район „Младост“-СО, на 07.02.2022 г., посредством специализирана уеб платформа е проведено обществено обсъждане в дигитална среда от арх.Стефан Стефанов – кмет на район „Младост“ и арх.Росица Симова – гл.архитект на район „Младост“ на „Инвестиционно намерение за изграждане на многофункционална спортна зала в ПИ с идентификатор 68134.4089.540 по КККР, кв.14, м. „бул.Ал.Малинов“, по плана на гр. София“. Съгласно постъпила с писмо изх. № РМЛ21-ТД26-2000-[160] от 15.03.2022 г. информация от арх.Стефан Стефанов – кмет на район „Младост“, в резултат на проведеното представяне, в срока за подаване на становища са регистрирани 159 бр. становища от общо над 4200 лица. От тях над 80% изразяват положително становище относно представеното инвестиционно намерение.

Въз основа на издадена от Главния архитект на Столична община виза № САГ23-ГР00-930-[1] от 26.04.2023 г. с параметри за проучване и проектиране, е разработена конкурсна документация, съдържаща: предмет и условия за провеждане на конкурса, критерии за оценка, методика за оценяване на офертните предложения на участниците, образци на необходимите документи за участие в конкурса, проект на договор за изработка на инвестиционен проект във фаза „идеен проект“ и проект на предварителен договор за

учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на сграда и предоставяне в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД на самостоятелни обекти в бъдещата сграда, за което в Столична община е постъпило писмо с вх.№ СОА24-ТД26-9504/08.07.2024 г.

За УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, въз основа на издадена от Главния архитект на Столична община виза № САГ22-ГР00-942-[1]/09.06.2022 г. с параметри за проучване и проектиране, е разработена конкурсна документация, съдържаща: предмет и условия за провеждане на конкурса, критерии за оценка, методика за оценяване на офертните предложения на участниците, образци на необходимите документи за участие в конкурса, проект на договор за изработка на инвестиционен проект във фаза „идеен проект“ и проект на предварителен договор за учредяване на право на строеж, срещу задължение за построяване на сграда и предоставяне в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД на самостоятелни обекти в бъдещата сграда, за което в Столична община е постъпило писмо с вх.№ СОА22-ТД26-9323/12.07.2022 г.

При направен впоследствие текущ анализ на изпълнението на поставените в бизнес плана на „Софийски имоти“ ЕАД за 2024 година цели и вземайки предвид, че двете описани по-горе процедури не са реализирани, е идентифицирана възможност построяването на сградата с функция „за спортна зала“ върху УПИ I-549, да се осъществи срещу учредяване право на строеж върху УПИ III-283,355,88, като спортният обект да остане изцяло в собственост на дружеството и по този начин то да увеличи активите си, предлагащи услуги в сферата на спорта, развлечението и рекреацията.

Към днешна дата „Софийски имоти“ ЕАД предлага услуги свързани със спорт, развлечение и рекреация в комплекс „Възраждане“ и в Минерална баня „Банкя“, като и двата обекта се радват на висока посещаемост и клиентска удовлетвореност. Двата обекта обслужват над 200 хил. посещения годишно, като над 100 хил. са генерирани само от закрития 25-метров плувен басейн. Над 50% от посещенията на басейна обслужват дейността на спортни клубове работещи с деца, като поради ограничения обем на предлаганата услуга, често не могат да бъдат удовлетворени всички направени заявки за ползване на басейна. В този смисъл и вземайки предвид всички предходни инвестиционни намерения за изграждане на обекти с предназначение за извършване на спортна дейност, обявени от представители на различни спортове – футбол, волейбол, шорттрек, тенис на корт, плуване, водна топка и др., необходимостта от изграждане на допълнителни спортни обекти е налице.

За анализиране на потенциала и възможностите за развитие на терена за изграждане на спортен обект за задоволяване потребностите от допълнителни пространства за практикуване на спортна дейност е възложено изготвянето на обемно-устройствено проучване. Изготвеното, в съответствие с параметрите за проучване и проектиране на издадената от Главния архитект на Столична община виза № САГ23-ГР00-930-[1] от 26.04.2023 г., доказва възможността върху терена да бъде построен спортен център с максимална надземна разгъната застроена площ от 8830 кв.м, заедно с необходимите места за паркиране в подземното ниво, в обема на който едновременно могат да се разположат съоръжения за практикуване на 5-6 и дори повече вида масов спорт, в т.ч. плуване, волейбол, баскетбол, футбол и т.н.

Въз основа на предложеното в обемно-устройственото проучване функционално решение и включените в него обекти са разработени прогнозни финансови модели за период от 15 години, включващи първоначални инвестиции, приходи от дейността, оперативни разходи, разходи за данъци, такси и амортизации, разходи за текущи и основни ремонти. Аналогични финансови модели са разработени и за прогнозните паричните потоци от отдаването под наем на имоти, придобити в резултат на учредяване

право на строеж срещу обезщетение в готови обекти в новопостроената сграда, във всеки от двата имота отделно, съобразно определените от сертифицирани оценители обеми на обезщетенията.

Прогнозните данни показват, очаквани приходи от отдаване под наем на имоти в края на периода в размер на около 14 млн.лева при реалистичен сценарий и нетен паричен поток в размер на около 10.7 млн.лева, докато при същия сценарий приходите от спортен обект биха били около 39 млн.лева, при нетен паричен поток в размер на около 16 млн.лева. Еквивалентно, при разглеждан песимистичен сценарий, очакваните приходи от отдаване под наем на имоти са в размер на около 12 млн.лева и нетен паричен поток в размер на около 9 млн.лева, докато при същия сценарий приходите от спортен обект биха били около 36 млн.лева, при нетен паричен поток в размер на около 12 млн.лева.

Освен генерираните приходи, следва да се имат предвид и преките икономически ефекти, които дават добавена стойност на проекта – разкриване на нови работни места, приходи от данъци, приходи за обслужващи фирми, дребен бизнес, търговци, община, спестяване от разходи за здравеопазване и т.н. Прогнозите са един такъв обект да обслужва между 700 и 1000 посетители дневно, на които ще осигурява условия за спорт. В този смисъл проекта съдържа социални, икономически, образователни, възпитателни, здравни, културни и др. ползи, които спомагат за формирането на една по-добра среда за живот.

С оглед на гореизложеното е разработена конкурсна документация, съдържаща: предмет и условия за провеждане на конкурс, критерии за оценка, методика за оценяване на офертните предложения на участниците, образци на необходими документи за участие в конкурса, техническо задание, проект на договор за изработка на инвестиционен проект във фаза „идеен проект“, проект на предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ и предоставянето ѝ в собственост на „Софийски имоти“ ЕАД.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Оценителско предприятие Поликонсулт“ ООД - оценител на недвижими имоти притежаващ сертификат № 901400227/25.09.2019г. издаден от КНОБ, за определяне стойността на правото на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, с площ 8001 кв.м.

Пазарната стойност на правото на строеж върху УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, е определена в размер на 3 741 938 (три милиона седемстотин четиридесет и една хиляди деветстотин тридесет и осем) евро без ДДС, чиято левова равностойност изчислена по фиксинга на БНБ е 7 318 595 (седем милиона триста и осемнадесет хиляди петстотин деветдесет и пет лева) лева без ДДС.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Оценителско предприятие Поликонсулт“ ООД - оценител на недвижими имоти притежаващ сертификат № 901400227/25.09.2019г. издаден от КНОБ, за определяне на минималната разгъната застроена площ (РЗП) на обезщетение в сграда с функция „за спортна зала“ (спортен център) върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“- СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр. София, м.,„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация, за заплащане цената на правото на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283.355.88 „за

обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр. София, м.,бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“.

Срещу отстъпеното право на строеж върху УПИ Ш-283.355.88 “за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр. София, м.,бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, е определено обезщетение в сграда с функция „за спортна зала“ (спортен център) върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“- СО с площ 7356 КВ.М, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр. София, м.,бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация, с минимално надземно РЗП в размер на 6796 кв.м и минимално подземно РЗП в размер на 3440 кв.м, завършена в цялост, съгласно изискванията заложиени в конкурсната документация.

Във връзка с гореизложеното е представен проект на конкурсна документация, като се предлага началната конкурсна цена да бъде определеното от сертифицирания оценител и одобрено от Столичен общински съвет обезщетение в кв.м, при конкурсни условия утвърдени от Столичен общински съвет.

За утвърждаване са предложени „Общи условия за провеждане на конкурсната процедура“, както следва:

1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Софийски имоти“ ЕАД.
2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по-късно от 14.01.2025г.
3. Цена на конкурсната документация – 200 лв. без ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" №12, ет.6, всеки работен ден след публикуване на обявлението от 10:00ч. до 16:00ч.
4. Гаранционен депозит за участие в конкурса в размер на 1 500 000 /един милион и петстотин хиляди/ лева.
5. Краен срок за закупуване на конкурсна документация – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
6. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимите имоти предмет на конкурса – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.
7. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсната процедура, вкл. заплащане на депозита за участие – до 16:00 ч. на последният работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.
8. Конкурсът да бъде проведен на 10.02.2025г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12.

Предложението на „Софийски имоти“ ЕАД е разгледано и подкрепено на заседания на Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация и Постоянната комисия по финанси и бюджет към СОС.

Във връзка с изложеното, предлагаме Столичен общински съвет на основание чл.23, ал.1, т.18, чл.35, ал.1 и 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.8 от

Закона за местното самоуправление и местната администрация да вземе решение, съгласно приложения проект.

Приложение:

1. Писмо рег. № СОА24-ТД26-16841/11.12.2024 г.
2. Проект на решение.

С уважение,

г.г. Петров

г.г. Стоянов

г.г. Петров

г.г. Иванов

г.г. Давидов

г.г. Иванов

г.г. Митров

г.г. Иванов

г.г. Иванов



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД за провеждане на конкурсна процедура за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, срещу обезщетение в готов обект - сграда с функция „за спортна зала“.

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.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурсна процедура за учредяване право на строеж върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, представляващ УПИ III-283,355,88 „за обществено и жилищно строителство, ПГ и трафопост“, кв.24, по плана на гр.София, м.,„Бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32А“, срещу задължение за построяване на сграда с функция „за спортна зала“ върху УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр.София, м.,„бул.Ал.Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, с площ 7358 кв.м, идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“-СО, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД,

2. Определя минимална конкурсна цена на правото на строеж върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение, в размер на обезщетение в сграда с функция „за спортна зала“ (спортен център) върху ПИ с идентификатор 68134.4089.549 по КККР на район „Младост“- СО с площ 7356 кв.м, за който е отреден УПИ I-549 „за зала за зимни спортове“, кв.14, по плана на гр. София, м.,„бул. Ал. Малинов, кв.2,14,19,21,24,32а“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, завършена в цялост, с Удостоверение за въвеждане в експлоатация, с минимално надземно РЗП в размер на 6796 кв.м и минимално подземно РЗП в размер на 3440 кв.м, завършена в цялост, съгласно изискванията заложиени в конкурсната документация.

3. Определя общи условия за провеждане на конкурсната процедура, както следва:

3.1. Условията на конкурса да бъдат разгласени с обявление в един централен ежедневник и на официалните интернет страници на Столична община и на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.2. Срок за предоставяне на обявлението за публикуване - не по-късно от 14.01.2025 г.

3.3. Цена на конкурсната документация – 200 лв. без ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД, гр. София, ул. ”Ген. Й. В Гурко” №12, ет.6, всеки работен ден след публикуване на обявлението от 10:00ч. до 16:00ч.

3.4. Гаранционен депозит за участие в конкурса в размер на 1 500 000 /един милион и петстотин хиляди/ лева.

3.5. Краен срок за закупуване на конкурсна документация – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.

3.6. След закупуване на конкурсна документация, краен срок за оглед на недвижимите имоти предмет на конкурса – два работни дни преди датата на провеждането на конкурса.

3.7. Краен срок за подаване на заявления за участие в конкурсната процедура, вкл. заплащане на депозита за участие – до 16:00 ч. на последният работен ден, предхождащ датата на провеждане на конкурса, в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.8. Конкурсът да бъде проведен на 10.02.2025 г. от 10:00 часа в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД - гр. София, ул. ”Ген. Й. В. Гурко” № 12.

4. Утвърждава конкурсна документация за учредяване право на строеж за построяване на сграда върху недвижимия имот по т.1 от настоящото решение (Приложение №А).

5. 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.4 от настоящото решение конкурсна документация, респективно утвърдените с решението общи и специални условия на конкурсната процедура.

6. Възлага на изпълнителния директор и на председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД да организират и проведат конкурса при условията на горните точки от настоящото решение, както и при наличие на необходимите предпоставки, 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, да одобрят протокола от проведения конкурс и да сключат договор със спечелилия участник.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

[име, фамилия]