



2172025:

X PBT22-8X31-99-09-21.07.2.

PBT 10

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## Д О К Л А Д

ОТ АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ВИТОША” - СТОЛИЧНА  
ОБЩИНА

**Относно:** Провеждане на публично оповестен конкурс за построяване чрез публично-частно партньорство на нова сграда за нуждите на район „Витоша”-Столична община

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

На основание чл. 37, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, предлагам Столичният общински съвет да разгледа настоящето предложение за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон”, с площ 2827 кв. метра, срещу обезщетение – изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша” в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. “Павлово-Бъкстон”.

### Мотиви за предложението:

Сградния фонд, в който е разположена администрацията на район „Витоша” е крайно недостатъчен, с оглед доброто административно обслужване на гражданите и преодоляване на административната

Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.

тежест. Към настоящия момент осезаемо е налице недостиг на помещения, което възпрепятства административния процес, предоставянето на административни услуги. По този начин в значителна степен се затруднява обслужването на гражданите – потребители на административни услуги. Аргументите ни в тази насока са следните:

- Предвид недостиг на сграден фонд, отделът на общински приходи „Витоша“ се помещава в друга сграда, находяща се на бул. „Цар Борис III“ № 215, ет. 10, което принуждава гражданите да посещават повече от веднъж различни административни сгради и съответно създава излишна административна тежест върху тях. Например при подаване на декларация по чл. 14 от ЗМДТ, същата следва да бъде заверена от районната администрация, след което да се подаде в отдел общински приходи „Витоша“, един път гражданите трябва да посетят район „Витоша“, да подадат там документи, след служебната заверката да вземат вече заверената декларация и отидат до друга сграда, където отново да подадат същата. Не редки са случаите, в които гражданите искат да платят задълженията за данъци и/или такси в районната администрация, изчакват реда си на касата, но за съжаление трябва да бъдат пренасочени към друга сграда. Създава се меко казано неудобство за гражданите и излишна административна тежест, което справедливо поражда тяхното недоволство.

- В шест от помещенията в сградата, на практика в цяло крило от същата, са настанени служители на дирекция „Социално подпомагане“. Един кабинет е зает от военно окръжие – кабинет за военен отчет, 1 степен-София.

От друга страна кабинетите, в които е настанена администрацията са малки и тесни. Размерът на един кабинет е по-малко от 10 кв. м., което позволява да бъде разположен един служител, но в повечето от кабинетите са разположени по трима служители. Новата сграда ще осигури подходящи битови условия за работа, така че да има комфорт при обслужването на гражданите.

- Поради недостиг на стаи, архивът е разпръснат в различни помещения, дори различни сгради. В момента пращаме архивни материали за съхранение в чужди помещения и логистично е нефункционално разходването на средства за тази цел. Част от архивът на районната администрация е позициониран в кабинетите на служителите, а някои стаи са превърнати в архив. Една част от архива е разположен в едноетажната сграда за обществено хранене с идентификатор 68134.1930.792.5, а други документи, са преместени и се съхраняват в кметство „Владая“. На практика няма помещение, в което да се помещава архива на района, така както изисква нормативната уредба. По този начин се затруднява съхранението на документи и приемствеността, а предвид нормативната уредба, някои от документите се съхраняват вечно, напр. разрешенията за строеж, проектите на сградите, досиетата на актовете за общинска собственост, а други имат срок на съхранение 10, 20, 50 и 100 години. Когато по заявление на граждани е необходимо да се представят справки или документи от архива, се създава излишно неудобство, както за служителите, така и за гражданите. Същите са принудени да изчакат по-дълъг период от обичайното, за да им бъде извършена административната услугата, Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.

било да получат заверени копия на инвестиционни проекти, било от регулационна преписка, строителни билети, разрешения за строеж и т.н., принудени са да посещават администрацията повече от веднъж. Всичко това води до излишно забавяне за извършваните услуги и неудовлетвореност у гражданите. Новата сграда ще осигури така необходимото защитено и близко място за съхранение на общинския архив.

- Сегашната сграда не отговаря на нормативните изисквания за достъпна среда, като не е и възможно да бъде доизградена такава. Вторият етаж на сградата не е достъпен за хора с двигателни проблеми, вкл. и на служители с ТЕЛК. Този проблем поставя гражданите и служителите с двигателни нарушения в неравностойно положение и затруднява тяхното обслужване. Новата сграда ще осигури достъп на хората в неравностойно положение до всички помещения.

- Отделно от всичко гореизброено, конструкцията на сградите, в които се помещава в момента общинската администрация е от азбест-етернитови панели. Научните доказателства за канцерогенното въздействие на азбеста датират от **1950 г.**, през **1977 г.** е класифициран като канцерогенен материал от Световната здравна организация. От **1990** година, използването на азбест е абсолютно забранено в Европа. През януари **2013 г.** Комисията по околна среда, общественото здраве и безопасност на храните към ЕК излезе с резолюция относно смъртоносна заплата от азбестовите изделия.

„Служба по трудова медицина“ ЕООД, с която СО – район Витоша има договор за обслужване, изготви регулярния годишен доклад с анализ за заболяемостта, с временна неработоспособност на работещите в Район „Витоша“ при Столична община от **2024** година. Съгласно този доклад, сградата и помещенията в които се трудят общинските служители не са подходящи за обслужване на гражданите, не предоставят пълноценни здравословни и безопасни условия на труд за служителите, поради малкия размер на работните помещения. Основната административна сграда е изградена от скелетна метална конструкция и леки етернитови стени тип "сандвич". Етернита представлява азбестов цимент. Азбестът е минерал с изключително опасно вещество. Класифициран е като канцерогенен от категория **1 А** в Регламент/ЕО/ № **1272/2008** относно класифицирането, опаковането и етиктирането на химикалите. При нарушаване целостта на азбестовия продукт се получава прах, който при вдишване води до заболявания, като азбестоза, мезотелиома и други форми на рак. В доклада е видно завишен брой проблеми с дихателните пътища и кардиопроbleми., онкологични заболявания.

С Директива **1999/7** ТЕО се забранява всички начини на употреба на азбест считано от **01.2005 г.**

Това застрашава здравето, както на работещите така и на гражданите посещаващи общината, което налага осигуряване на нова сграда, отговаряща на съвременните изисквания за административно обслужване на населението.

Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.

С Решение № 81 по Протокол № 29 от 30.01.2025 г. на Столичен общински съвет, относно предотвратяване опасността от използване на азбестови строителни материали в сградите на общинските училища и детски градини на територията на Столична община е разпредено да се предприемат незабавни мерки по отношение на предотвратяване опасността от използване на азбестови строителни материали в сградите на общинските училища и детски градини, но по отношение на сградата, в която се помещават служителите от районната администрация не се предприемат такива мерки .

Изграждането на подходяща административна сграда, в която да бъде поместена администрацията на район „Витоша“, както и отделът на общински приходи „Витоша“, ще подобри административното обслужване, ще обезпечи приемствеността и съхранението на документите и най-вече ще осигури качествено административно обслужване, достъпна среда и безопасни условия на труд. С построяването на нова сграда ще бъде подобрена и енергийната ефективност. По новите нормативи на Наредба № РД-02-20-3 от 09.11.2022 г. за техническите изисквания към енергийните характеристики на сградите, всички новопостроени сгради ще са Клас А+, чрез използване на възобновяеми енергийни източници за отопление и електричество.

▪ Не на последно място ще отбележа, че фасадата на съществуващата сграда е неугледна и се нуждае от сериозен ремонт. Самата сграда е негодна да понесе екстремни атмосферни условия – напр. поради обилните дъждове през месец май 2025 г. протече покрива на сградата, в резултат на което бяха наводнени работни помещения на втория етаж, включително и кабинета на кмета на района.

Построяването на нова сграда ще осигури удобство и представителност, каквато заслужава общинската администрация.

При условията на ограничен бюджет, Столична община е принудена да търси решение на проблема чрез една от двете възможни форми на публично-частно партньорство, разрешени от българското законодателство. Счита, че подходът за концесиониране при условията на Закона за концесиите не е удачен вариант.

Ръководството на район „Витоша“-Столична община счита, че най-подходящото решение за построяване и оборудване на нова сграда е дадената възможност в чл. 37, ал. 2 от Закона за общинската собственост за публично-частно партньорство, без да се използват бюджетни средства.

Тази установена в закона възможност може да бъде реализирана чрез провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване в полза на частен инвеститор на възмездно безсрочно право на строеж върху недвижим имот – общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, с площ 2827 кв. м. срещу обезщетение – изграждане и оборудване от инвеститора на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ (инженеринг) Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.

в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

От една страна, Столичната община е собственик на застроен поземлен имот - публична общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, за който е съставен **акт за публична общинска собственост** № 2948/ 22.12.2014 г. В имота са изградени следните обекти:

1. Административна сграда, с обща застроена площ 878 кв. м, състояща се от двуетажно тяло с идентификатор **68134.1930.792.1**, със застроена площ 474 кв. м и двуетажно тяло с идентификатор **68134.1930.792.2**, застроена площ 79 кв. м, двуетажно тяло с идентификатор **68134.1930.792.3**, със застроена площ 301 кв. м едноетажно тяло с идентификатор **68134.1930.792.4**, застроена площ 23 кв. м;
2. Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда на един етаж с идентификатор **68134.1930.792.7**, със застроена площ 35 кв. м;
3. Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда на един етаж с идентификатор **68134.1930.792.8**, със застроена площ 52 кв. м;
4. Едноетажна сграда за обществено хранене с идентификатор **68134.1930.792.5**, със застроена площ 87 кв. м.

От друга страна, Столична община разполага със свободен, незастроен недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“. За имота е съставен **акт за частна общинска собственост** № 2944 от 22.12.2014 г.

С писмо рег. № РВТ22-ВК91-89/6/ 2022 г. на главния архитект на район „Витоша“ е изразено следното становище относно двата поземлени имота:

Съгласно действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РА50310/24.04.2020г. на Главен архитект на Столична община, в незастроенния УПИ I - 791 „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“, кв.257А, м.„Павлово-Бъкстон“ е предвидено застрояване със следните параметри:

- плътност на застрояване: 75%; - плътност на озеленяване: 40%;
- кинт: 5, 25;
- височина: 21м и 26м;
- етажност: 6+А и 8+А;

- зп: 553 кв.м.;
- надземна РЗП: 3 870 кв.м.;
- площ подземно застрояване (при два подземни етажа): 1 474 кв.м.;
- обща РЗП: 5 344 кв.м., включваща надземна РЗП: 3 870 кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 1 474 кв.м.

Съгласно действащия ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед N2 РА5( )310/24.04.2020 г. на Главен архитект на Столична община, в сега застроения УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и п.г.“ кв.257А, м."ПавловоБъкстон" е предвидено застрояване със следните параметри:

- плътност на застрояване: 60%; - плътност на озеленяване: 40%;
- Кинт: 3,5;
- височина: 12м и 26м;
- етажност: 3 и 9+А;
- зп: 1707 кв.м.;
- надземна РЗП: 9 957,50 кв.м.;
- площ подземно застрояване (при два подземни етажа): 5 690 кв.м.;
- обща РЗП: 15 647,50 кв.м., включваща надземна РЗП: 9 957,5( ) кв.м. и площ подземно застрояване при два подземни етажа: 5 690 кв.м.

За двата общински имота с идентификатори 68134.1930.791 и 68134.1930.792, не се намериха данни, за заявени реституционни претенции, няма заведени съдебни дела, както и не са включени в капитала на общински дружества.

Изготвени са експертни оценка от „Софинвест“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент на обезщетение на общинските имоти с идентификатор **68134.1930.791, общо с площ от 738,00 кв.м. „за офиси, жилищно строителство и п.г“** в размер на **1 266 334 лева, без ДДС**, със срок на валидност до 17.02.2023г.

За поземления имот с идентификатор 68134.1930.792, с площ от 2 827 кв. м. „за администрация, данъчна служба, офис, жилищно строителство и п.г“, през месец април, 2025 г. е изготвена експертна оценка за правото на строеж върху имота със срок на валидност до 24.10.2025 г. в размер на **3 543 811 лева, без ДДС**.

Освен пазарната оценка на правото на строеж и процента за обезщетение, е изготвена **експертна оценка за определяне строителната / вещната/ стойност на обект – бъдещо застрояване в имот** с идентификатор **68134.1930.791** при определените параметри и

**определяне на пазарен процент обезщетение за изграждане на нова сграда върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792.**

Строителната / вещна стойност на обекти на бъдещо застрояване на сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ е в размер на **5 132 530 лв.**

**Общата стойност на бъдещ проект в имота е 10 076 543 лв.**

Определената пазарна стойност за учредяване право на строеж, в имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ е **3 543 811 лв.**

**Пазарния процент на обезщетение за изграждане на нова сграда върху имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, е 27, 37 % при построяване в имота на бъдеща сграда от 2725,37 кв. м. надземно строителство и 1547,50 кв. м. подземно строителство на две нива.**

С оглед горното и с цел реализиране на предложението, считам че подходящо решение е да бъде проведен публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в свободен от застрояване, недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

Съгласно чл. 37, ал.1 от Закон за общинската собственост правото на строеж върху имот частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. Редът за провеждане на публично оповестени търгове или конкурси за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост е разписан в Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на град София е публична общинска собственост на основание чл. 3, ал. 2, т. 2 от ЗОС. За да бъде учредено право на строеж в полза на частен инвеститор върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792, е необходимо СОС да приеме решение, с което да преобразува общинската собственост от публична в частна. Обявяването от публична в частна общинска собственост на цитирания имот ще

Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.

гарантира законосъобразното провеждане на публично оповестения конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в свободен от застрояване, недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“. Сделката по чл. 37, ал. 7 от ЗОС ще гарантира и защити интереса на двете страни.

**Предлагам в конкурсната документация да бъдат включени следните минимални изисквания към кандидатите:**

- Началното конкурсно обезщетение / минимален процент/ за Столична община - район „Витоша“ да е в размер не по-малко от определения пазарен процент обезщетение за изграждане на нова сграда - **27,37%** за имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон. Това представлява еквивалент на пазарна стойност за учредяване право на строеж в размер на **3 543 811** лв. без ДДС, заложено като минимална / начална/ конкурсна цена.

- Новата сграда, която ще бъде изградена за администрация на район „Витоша“, в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ следва да е със застроена площ 533 кв. м., надземна площ РЗП 3 870 кв.м., подземно застрояване - едно или две нива общо 1 474 кв.м., като цялата обща РЗП е 5 344 кв.м.**

Сравнението на експертните оценки между дължимия процент на обезщетение **27,37%** от ПИ **68134.1930.792** за РЗП от **4272, 87** кв. м. и новопостроената сграда в ПИ **68134.1930.791** при планирана РЗП **5344** кв. м. показва разлика от около **1000** кв. м. РЗП. Стойността на тази разлика очакваме да се компенсира при провеждането на конкурса в резултат от конкуренцията между кандидатите при оферирание на по-голям процент на обезщетение, по-голяма стойност на отстъпеното право на строеж и по-ниска стойност на бъдещата сграда на общината.

- Конструкция на сградата да е масивна, скелетна, стоманобетонна.

- Да бъдат предвидени минимум три асансьора. Всеки от тях да бъде съобразен с нормативните изисквания за категорията и вида на строежа, с номинален товар не по-малък от **2 x 630** кг и **1 x 1000**кг, съгласно Приложение № 3 на „Наредба № 2 от 8 юни 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и обществено обслужващи сгради“

- Да бъде изпълнено подземно застрояване на **два подземни етажа** в УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г.,

Електронно подписан документ с КЕП. Съдържа интегрирано файлово приложение. До адресата се изпраща чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на документи в оригинал.



кв.257а, м. "Павлово-Бъкстон". Сградата, която ще бъде изградена, за администрация на район „Витоша“ да бъде завършена съгласно БДС, със следния обем довършителни работи и инсталации:

▪ **Довършителни работи интериор:** Фоайе, коридори, приемни помещения: подове – гранитогрес, стени – латекс, тавани – окачени;  
Стълбища: подове – гранитогрес, стени – латекс, тавани – латекс;

Санитарни помещения: подове – теракот, стени – фаянс, тавани – окачени;

Кабинети: подове – ламинат, стени – латекс, тавани – окачени;

Специализирани помещения – паркинги, складове, архиви и др. – съгласно нормативните изисквания за технологично оборудване за експлоатация.

- Монтиране на окачени фасади;

- Монтирани интериорни и екстериорни врати, дограми и прегради;

- Монтирани слънцезащитни устройства по прозорците;

- Електрическа инсталация – силноточова и слаботочова, охранителна и интернет инсталации, като бъдат монтирани уреди – осветителни тела, контакти, ключове и др. подобни;

- ВиК инсталация, включително монтирани санитарни уреди, смесители, сифони и бойлери за топла вода;

- ОВК инсталация, включително монтирани отоплителните уреди и уреди за климатизация и вентилация. Отоплението да бъде с ТЕЦ, като се предвидят бойлери за резервно захранване с топла вода.

6. Правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на гр. София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. "Павлово-Бъкстон", се учредява с **отлагателно условие** - след построяване на сградата в поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I – 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. "Павлово-Бъкстон" и въвеждане на същата в експлоатация – снабдяване на строежа с удостоверение за въвеждане в експлоатация / разрешение за ползване като сграда на общинската администрация.

Съгласно чл. 2, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост промяна в характера на обектите на общинската собственост от публична в частна се извършва с решение на СОС че е необходимо промяна в характера собствеността на имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II – 792 – „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. "Павлово-Бъкстон". За да са постигне горната цел, имотът следва да премине от публична общинска собственост в частна общинска собственост. Общинският съвет следва да обяви от публична в частна общинска собственост съответния поземлен имот. След построяване на новата сграда на район „Витоша“-СО, същата ще придобие статут на публична общинска собственост.

Имотът не е включен в Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. за отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. За законосъобразното провеждане на процедура Общинския съвет след приемане на Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти за 2025/2026 година на Столична община, да включи учредяване на право на строеж върху недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда, за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

По силата на Закона за общинската собственост, правото на строеж върху имот частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публично оповестен конкурс. В ЗОС е предвидено, че общинският съвет може да разреши в условията на конкурса да се предвиди заплащане на цената на правото на строеж чрез изграждане от частния партньор за своя сметка на друг обект за нуждите на общината. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по - малка от цената на правото на строеж. В настоящия случай задължението за извършване на строителна услуга за новата административна сграда е срещу прехвърляне на правото на строеж в друг имот, което по своето същество представлява заплащане на цената на правото на строеж, без използване на бюджетни средства. В условията на конкурса следва да е посочено, че цената на правото на строеж на имот УПИ II - 792 следва да се заплати с изграждане за своя сметка нов самостоятелен обект за нуждите на общината. В договорът за учредяване на правото на строеж следва да се въведе отлагателно условие за започване на строителството в УПИ II - 792, като учредителят Столична община си запазва правото на строеж на административната сграда за нуждите на район Витоша. Правото на строеж в УПИ II - 792 ще се учреди, след построяване на сградата в обезщетение в УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ и приемане в експлоатация на същата.

Детайлизиран обем от довършителни работи и конкретните изисквания за административната сграда в обезщетение ще залегнат в техническото задание, с което кандидатите ще участват в конкурса.

**Предвид горното, на основание чл. 8, ал.1, 9 и 10, чл. 37, ал. 1 и ал. 2, чл. 6 ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 2, ал. 3, 4 и 5 и чл. 56, ал. 1,2,3 и 4от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната**

администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

**Приложение :**



Експертна  
оценка.pdf



Преписка.pdf



Proekt-REshenieCO  
C-Nova sgr-R. Vitosh

**С УВАЖЕНИЕ,**



Възстановим подпис

**X** арх. Зарко Клинов

АРХ. ЗАРКО КЛИНОВ  
КМЕТ НА СО - РАЙОН "ВИТОША

Съгласувал чрез АИСПВТ: Екатерина Емилова, секретар на СО-район „Витоша“:

Изготвил чрез АИСПВТ: Христо Градинаров, юриконсулт в отдел ПНОУОССЧР:



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://www.sofiacouncil.bg>

### ПРОЕКТ!

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2025 година

Провеждане на публично оповестен конкурс, за учредяване на право на строеж върху недвижим имот, общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

На основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2, чл. 6 ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 56, ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

**1.** Включва в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти за **2025** година на Столична община, в раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или

публично оповестен конкурс срещу обезщетение" учредяване на право на строеж върху недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда, за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, чрез публично оповестен конкурс.

2. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

3. Дава съгласие за публично оповестен конкурс, за учредяване на безсрочно право на строеж върху недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.792** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, при минимален процент обезщетение за Столична община - район „Витоша“ в размер на: - **27,37%** /двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни процента/ представлява еквивалент на пазарна стойност за учредяване право на строеж размер на **3 543 811** (три милиона петстотин четиридесет и три хиляди осемстотин и единадесет) лв. без ДДС.

4. Конкурсът да се проведе при следните условия:

4.1. Заплащането на цената на правото на строеж в имот УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г.“ да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелна новопостроена сграда и завършена в цялост в имот УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г.“ равняваща са на обезщетение в размер съгласно подадената оферта, със застроена площ **533** кв.м., надземна площ РЗП **3 870** кв.м., подземно застрояване - две нива/ **1 474** кв.м., обща РЗП **5 344**кв.м.

4.2. Конструкцията на сградата да е масивна, скелетна, стоманобетонна. Сградата, която ще бъде изградена, за администрация на район „Витоша“, в поземлен имот с идентификатор **68134.1930.791** по КKKP на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ да бъде с предвидени минимум три асансьора. Всеки от тях да бъде съобразен с нормативните изисквания за категорията и вида на строежа, с номинален товар не по-малък от **2 x 630** кг и **1 x 1000**кг, съгласно Приложение № 3 на „Наредба № 2 от 8 юни 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в

жилищни и обществено обслужващи сгради". Подземно застрояване на два подземни етажа в УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

4.3. Правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1930.792 по КККР на гр. София, за който е отреден УПИ II - 792 - „за администрация, данъчна служба, офиси, жил. стр-во и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, да се учреди при отлагателно условие - след построяване на сградата в обезщетение в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“ и въвеждане на същата в експлоатация - снабдяване на строежа с удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване като сграда на общинската администрация.

5. Сградата за администрация на район „Витоша“ да бъде завършена със следния обем довършителни работи и инсталации:

- Довършителни работи интериор:
- Фоайе, коридори, приемни помещения: подове - гранитогрес, стени - латекс, тавани - окачени;
- Стълбища: подове - гранитогрес, стени - латекс, тавани - латекс;
- Санитарни помещения: подове - теракот, стени - фаянс, тавани - окачени;
- Кабинети: подове - ламинат, стени - латекс, тавани - окачени;
- Специализирани помещения - паркинги, складове, архиви и др. - съгласно нормативните изисквания за технологично оборудване за експлоатация.
- Монтиране на окачени фасади;
- Монтирани интериорни и екстериорни врати, дограми и прегради;
- Монтирани слънцезащитни устройства по прозорците;
- Електрическа инсталация - силнотоктова и слаботоктова, охранителна и интернет инсталации, като бъдат монтирани уреди - осветителни тела, контакти, ключове и др. подобни;
- ВиК инсталация, включително монтирани санитарни уреди, смесители, сифони и бойлери за топла вода;
- ОВК инсталация, включително монтирани отоплителните уреди и уреди за климатизация и вентилация. Отоплението да бъде с ТЕЦ, като се предвидят бойлери за резервно захранване с топла вода.

Да бъде изпълнено подземно застрояване на **два подземни етажа** в УПИ I - 791 - „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“.

6. Възлага на кмета на район „Витоша“ - СО да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно срещу обезщетение - изграждане на нова административна сграда за нуждите на район „Витоша“ в недвижим имот частна общинска собственост описани в т. 4.

7. Въз основа на резултатите от конкурса, Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж под условие - завършване

на сградата за администрация на район „Витоша“, в поземлен имот с идентификатор 68134.1930.791 по КККР на град София, за който е отреден УПИ I - 791 – „за офиси, жилищно строителство и П.Г., кв.257а, м. „Павлово-Бъкстон“, съобразно минималните конкурсни условия посочени в точка 4 от настоящото решение.

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 202\_\_ година, Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичен общински съвет:.....**

**Цветомир Петров**

**Юрист от администрацията на СО - Район "Витоша":**



Възстановим подпис

**X**

Е. Емилова

Секретар на район "Витоша"

Съгласувал чрез АИСРВТ: Екатерина Емилова, секретар на СО-район „Витоша“:

Изготвил чрез АИСРВТ: Христо Градинаров, юрисконсулт в отдел ПНОУОССЧР: