



ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Община Пловдив

1000, пл. «Стефан Стамболов» № 1, тел. (032) 656 701, факс: (032) 656 703

www.plovdiv.bg, e-mail: kmet.kmet@plovdiv.bg

пл. Стефан Стамболов 1
№: 23 ПОБС-340
от 12.09.2023 18:10
Проверка на plovdiv.bg
Код : HGV213E51222

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ- ПЛОВДИВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ЗДРАВКО ДИМИТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ

До ПК СССР
ПК УТИИД
ПК ПК
ПК БФ
12.09.23г

Относно: Определяне на участник, спечелил публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години на недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Васил Левски“, представляващ терен с площ 100 кв.м. (съгласно геодезическо заснемане, изработено от инж. Димитър Янев), попадащ в ПИ с идентификатор 56784.506.742 по КК и КР на гр. Пловдив, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, намиращ се в УПИ, за което няма предвидено отреждане в кв. 637 по регулационния план на V-та градска част, актуван с акт за частна общинска собственост № 1034/08.03.2011г. на район „Северен“, Община Пловдив, с предназначение на отдаваната част – за търговска дейност.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заповед №23 ОА-1923/09.08.2023г. на кмета на Община Пловдив е открита процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години на недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Васил Левски“, представляващ терен с площ 100 кв.м. (съгласно геодезическо заснемане, изработено от инж. Димитър Янев), попадащ в ПИ с идентификатор 56784.506.742 по КК и КР на гр. Пловдив, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, намиращ се в УПИ, за което няма предвидено отреждане в кв. 637 по регулационния план на V-та градска част, актуван с акт за частна общинска собственост № 1034/08.03.2011г. на район „Северен“, Община Пловдив, с предназначение на отдаваната част – за търговска дейност.

Със същата заповед е назначена и комисия, която да подготви, организира и проведе публично оповестения конкурс. С протокол №1 от заседание на комисията проведено на 11.08.2023г., са приети и одобрени конкурсната документация и условията по провеждането на конкурса – срок за закупуване и подаване на документите, дата за провеждане на конкурса. Конкурсната документация е утвърдена от кмета на Община Пловдив и съгласувана с директор на дирекция ПНО в Община Пловдив.

Публично оповестеният конкурс е редовно обявен на 16.08.2023г. на електронната страница на Община Пловдив, както и на таблото за обяви на Община Пловдив в сградите на пл. „Стефан Стамболов” №1 и пл. „Централен” №1 и в сградата на район „Северен”. Обявата за конкурса е публикувана в един национален ежедневник /вестник „24 часа”/ и един местен ежедневник /вестник „Марица”/ на 16.08.2023г.

На 25.08.2023г. от 10.00 ч. в община Пловдив, пл. „Централен” № 1 е проведена конкурсната процедура. В определеният срок (24.08.2023г. до 16.00 ч.) за подаване на заявления за участие в публично оповестен конкурс за отдаване под наем на за срок от 10 /десет/ години на гореописаният недвижим имот в деловодството на община Пловдив са подадени 1 (един) бр. пликове с конкурсна документация, съгласно регистъра за подадени документи, от:

- „Олимп Фудс” ООД, ЕИК 200072788 – с вх. №23 Ф-4954/24.08.2023г., в 14,24 ч.

Предвид изискването, визирано в т. 24 от конкурсните условия, за задължително присъствие на кандидатите, заявили участие или техни упълномощени представители в обявения начален час (10.00 ч.) за провеждане на конкурса се яви един кандидат, а именно:

- Благовест Иванов и Илия Герджиков – управители, представляващи заедно и поотделно „Олимп Фудс” ООД, ЕИК (видно от справка в търговския регистър).

Комисията, пристъпи към регистрирането на кандидата в конкурса, в изпълнение на т.28 от конкурсните условия, като започна с тяхното допускане и провери самоличността /след представяне на личните карти/ на явилите се участници:]

В присъствието на кандидата заявил участие, председателят на комисията прочете регистъра на подадените от кандидатите пликове с конкурсни документи за участие в конкурса по реда на тяхното постъпване в деловодството на община Пловдив и в съответствие с установения в утвърдените конкурсни условия, ред за провеждане на конкурса.

Председателят на комисията пристъпи към отваряне на плика с конкурсни документи на „Олимп Фудс” ООД, ЕИК 200072788 и извърши проверка на редовността и пълнотата на представените документи, съобразно изискванията в конкурсната документация.

Комисията помоли представителите на участника да напуснат залата, за вземане на решение и допускането му до участие по нататък в конкурса.

По отношение на участника в конкурса бяха направени следните констатации от членовете на комисията, с предложение да се пристъпи към гласуване.

Относно участника „Олимп Фудс” ООД, ЕИК 200072788:

Комисията установи, че са налице изискуемите документи по т.16 от конкурсните условия.

I. Председателят се обърна към членовете на комисията с въпрос – „който е съгласен „Олимп Фудс” ООД, ЕИК 200072788 да бъде допуснат до по нататъшно участие в конкурса, моля да гласува“:

„ЗА” – 12 гласа /Николай Аджеларов, Хрипсима Чектерян, Константин Георгиев, Ангел Молев, Стефан Аксиев, арх.Венера Тарба-Кача, Радостина Иванова-Богданова, Лиляна Павлова, Ангел Ангелов, Албена Велева, Грета Танева, Петър Политов/;

„ПРОТИВ” – 0 гласа;

„ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” – 0 гласа;

След проведено явно гласуване, комисията единодушно реши:

допуска до по-нататъшно участие в конкурса „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 и вписа същия в регистъра за допустимост.

Председателят на комисията покани представителите на участника отново в залата, за да съобщи решението на комисията.

След регистрирането на допуснатият участник в конкурса, комисията пристъпи към отварянето на плика „Оферта“.

Комисията отвори и разгледа офертата, като констатира следното:

Оферта на „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788:

1. Размер на предложена месечна наемна цена: 480 /четиристотин и осемдесет/ лева с 20 % ДДС.

2. Идейна концепция за общо архитектурно решение на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Васил Левски“, представляващ терен с площ 100 кв.м. (съгласно геодезическо заснемане, изработено от инж. Димитър Янев), попадащ в ПИ с идентификатор 56784.506.742 по КК и КР на гр. Пловдив, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана попадащ в УПИ II – банка, кв. 637 по плана на V – та градска част, актуван с акт за частна общинска собственост № 1034/08.03.2011г. на район „Северен“, с предназначение на отдаваната част – за търговска дейност от "ОЛИМП ФУДС" ООД, ЕИК 200072788, със следното съдържание:

Целта на проекта е изграждане на зона с подчертана търговска насоченост, с характерен облик, която да се впише в градската среда и да създаде максимално добри условия, както за извършване на търговска дейност, така и за клиентите на търговските обекти.

Концепцията на архитекта включва поставяне на две самостоятелни временни преместваеми съоръжения, с площ на всяко едно от тях 29,25 кв.м. с лице към съществуващите тротоари от страната на бул. България, с разстояние от 3 м. помежду им. И отстояние от 6,20 от платното на ул. Васил Левски.

Предвижда се двете съоръжения да са с лице, 6,5 м. и дълбочина 4,5 м. и височина 3,20 м.

Двете съоръжения ще бъдат с една и съща облицовка и с големи витрини към тротоара, които ще дават добра видимост на клиентите.

Служебният вход и съответно зареждането ще се осъществяват от задната страна.

По този начин се обособяват две площи за търговска дейност, които според архитекта се интегрират в съществуващата градска и паркова среда, характерни са с външния си вид, доколкото той е уникален за района и се постига възможно най-доброто обслужване и работа на обектите в двете помещения, без да се засягат зелените площи и градската среда и без да се създават неудобства за пешеходците и живущите.

При изработване на проекта са взети предвид следните фактори и обстоятелства:

Облик на територията съобразно местонахождението на обекта

Местонахождението на обекта е на кръстовището на бул. България и ул. Васил Левски в град Пловдив.

Площта предмет на търга е разположена на границата между тротоар и паркови площи, в близост до жилищен блок и пейки.

Лицето на определената за отдаване площ е от към тротоара от към бул. България, като от останалите страни, площта е оградена от зелени площи.

Поради формата на оградената площ, единствената функционална възможност е поставянето на преместваеми съоръжения с лице към бул. България.

В случай, че преместваеми съоръжения бъдат поставени с лице към другите граници на обособената за отдаване площ, това би създавало опасност от унищожаване на съществуващата растителност. Не само възможно, но и вероятно е клиентите да преминават през зелените площи, за да стигнат по-лесно и по-бързо до обектите.

Предвид тези обстоятелства, най-удачно би било лицата на обектите – мястото, от което се извършват продажбите, да бъде от страната на тротоара на бул. България – предвид формата на обособената площ – север-северозапад. От юг-югоизток, би следвало да се оставят служебни ходове, което едновременно ще отговаря на изискванията свързани с безопасността на храните и технологичните изисквания в тази сфера и ще позволи в по-голяма степен запазването на зелените площи, доколкото служебните входове се използват по-рядко и контрол върху служителите е по-лесен.

Допълнителен фактор в избора на такова разположение на бъдещите търговски обекти е по-добра възможност за гражданите за достъп до търговските площи, включително такава за граждани в неравностойно положение.

С оглед разположението на терена, предмет на търга, най-подходящо би било да се обособят два самостоятелни обекта.

Поставянето на един обект от една страна би нарушило изискванията за минимална площ на преместваемите съоръжения, освен ако той не е функционално непригоден – твърде тесен. В случая при лице от около 20 м., за да се спазят изискванията за максимална площ, на преместваемо съоръжение, то би трябвало да е ширина не повече 1,5 м, което прави невъзможно разполагането на редица съоръжения, необходими за функционирането на търговски обекти.

От друга страна подобно съоръжение с дължина 30 м. би създавало своеобразна „стена“, което ще спира гледката към парка и ще създава проблем за свободната въздушна циркулация.

Най-добрият възможен от архитектурна и градоустройствена гледна точка вариант е разполагането на два търговски обекта с площ от около 29,25 кв.м.

Тази площ и размерите на всяко от съоръженията посочени по-горе са оптимални с оглед следните обстоятелства:

Налице са минималния технологичния изисквания към помещенията, в които се развива търговска дейност. В случая помещения за бързи закуски. Извън спецификата на всяка една дейност, която би могла да се осъществява в съоръженията, едно от водещите изисквания е достатъчна площ за извършване на съответната дейност и за здравословни и безопасни условия на труд.

По-малка площ от посочената би създавала затруднения за извършване на редица дейности. Например, за покриване на минималните изисквания, за работа с хранителни продукти е необходима дълбочина на обекта не по-малко от 3,4 м.

Същевременно е взета предвид и дължината на лицето, като е търсен баланс между възможността, клиентът да има най-пълнен поглед върху предлаганите продукти и прекалено голямата „витрина“, която затруднява клиентите при избора.

В практиката и теорията се е наложило разбирането, че в подобни случаи, оптималните размери за лице/витрина са между 6 и 7 м на търговския обект и дълбочина/ширина между 4-6 м. В случая избраното архитектурно решение е в рамките на тези критерии.

По-горе бяха изложени съображенията да се търси архитектурно решение с два отделни обекта, а не един.

Допълнителен фактор за избора на два отделни обекта е стремежа да се осигури обособяване на зона за търговия. Поставянето на два обекта, дава възможност за извършване на различна и ясно отличима форма на търговия. Примерно единият обект предлага готова храна, а другият такава произведена на място. Единият обект продава храна, другият дрехи и т.н.

За да се създаде характерен облик на зоната, архитектът предлага двата обекта да бъдат с един и същи дизайн.

Дизайнът предвижда отваряема витринна част по цялата дължина на обекта от към тротоара, която дава максимална видимост на клиентите и позволява извършването на множество и различни дейности, включително за работа на две каси и по система, при която поръчваш на едно гише и получаваш на друго.

Подобна възможност осигурява както най-добро изживяване на клиента – бързо и качествено обслужване и намаляване риска от грешки и проблеми, така и възможност за по-ефективна работа на персонала, както и промяна на начина или вида бизнес, който се осъществява.

В контекста на съществуващите сгради и растителност, архитектът предлага да бъде избран кафяв цвят за двата обекта, в два нюанса – светъл и тъмен.

По този начин двата обекта едновременно се вписват в парковата среда и са достатъчно забележими за клиентите, без да създават натрапчиво усещане и вписвайки се в градоустройствената визия.

3. Декларация от Благвест Иванов, в качеството на управител на „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788, с която декларира следното:

- дружеството развива търговска дейност от 01.04.2008г., като дейността му е свързана с производството на храни и ресторантьорство;
- дружеството стопанисва павилион за закуски разположен на кръстовището на ул. „Васил Левски“ и бул. „България“ в гр. Пловдив;
- през изминалите три години дружеството има следните приходи от продажби:
 - * 2020г. – 19 000 лева.
 - * 2021г. – 26 000 лева.
 - * 2022г. – 36 000 лева.

Комисията оцени направените предложения съгласно методиката предвидена в т.20 от конкурсните условия, както следва:

I По отношение на показателя за предложена месечна наемна цена:

1. Показател I. K1 - Цена (месечна наемна цена, в лева, с вкл. 20% ДДС).

Кандидатите получават до 40 точки.

Оценяването се извършва по формулата:

$$K1 = (Ц \text{ уч.} / Ц \text{ max.}) * 40$$

където: Ц уч. е предложената от съответния участник цена

Ц max. е предложената най-висока цена от участник в търга.

Съгласно посочената методика:

За кандидата - „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 формулата има следното изражение:

$$K = K \text{ „Олимп Фудс“ ООД} / - 480,00 \text{ лв.} \times 40 = 40,00 \text{ точки}$$

$$K \text{ max.} - 480,00 \text{ лв.}$$

II. По отношение на идейната концепция за развитието на терена, предмет на настоящата процедура:

2. **Показател II:** Идейна концепция за общо архитектурно решение на терена с обяснителна записка, съдържаща детайлно описание на цялостното предложение за архитектурно оформяне, включително мерки, дейности и елементи на синтеза за осмислянето му като зона с подчертана търговска насоченост, чертежи и визуализации за изясняване в максимална степен на проектното предложение /K2/ – до 40 точки.

Визията на терена трябва да кореспондира с облика на територията, съобразно местонахождението му. Територията е целесъобразно да се организира като обособен кът за търговска дейност, който да притежава собствен и характерен облик, в архитектурно единство с прилежащата територия за постигане на общо въздействие на пространството.

Представените идейни проекти се оценяват от комисията по провеждането на конкурса, чрез тайно гласуване. Всеки член на комисията оценява представения от кандидата проект, като дава оценка от 1 до 40 точки и поставя оценката си в плик, без да посочва името си. Оценките се сумират и сборът им се разделя на броя на членовете на комисията, като полученото частно представлява оценката за съответния проект.

Ако даден кандидат не представи идейна концепция за развитието на терена, то той получава 0 т.

След проведено тайно гласуване, Комисията оцени идейната концепция за общо архитектурно решение на терена, представена от „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 с 37,75 т.

III. По отношение на показателя за търговски опит в брой години на участника:

3. Търговски опит в брой години на кандидата /K3/ - до 20 точки.

Участникът представя декларация, в която да се съдържа информация за развиваната търговска дейност, какви обекти стопанисва и какви са реализираните приходи от продажби за изминалите 3 /три/ години. Декларацията е собственоръчно попълнена, като участникът е запознат с наказателната отговорност, която носи за декларирането на неверни данни. Участникът носи наказателна отговорност по чл.313 от НК.

Комисията оцени търговския опит на „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 с 20,00 т.

К - Комплексната оценка на всеки участник е равна на сумата от оценките по трите показателя /K1+K2+K3/.

Комплексната оценка на участника „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 е равна на сумата от оценките по трите показателя. По показател K1 оценката е 40 т., по показател K2 оценката е 37,75 т. и по показател K3 оценката е 20 т. или общо 97,75 точки.

Комисията извърши класиране на база получената комплексни оценки, както следва:

1. Първо място участникът: „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788 със 97,75 точки.

За проведеното заседание на комисията е изготвен протокол №2 от 25.08.2023г., в който подробно са изложени мотиви за допускането до участие на кандидата, както и за неговото класиране.

От комисията е изготвен подробен доклад с изх. №23 Ф-4954-1/29.08.2023г. до кмета на Община Пловдив за класиране на участника в проведения публично оповестен конкурс.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 130, ал.1 от НРПУРОИ е необходимо с решение на Общински съвет-Пловдив да бъде определен спечелилият конкурса участник.

В тази връзка и в изпълнение на чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 2 от ЗОС, чл. 10, т. 1 и чл. 130, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам на Общински съвет - гр. Пловдив да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Определя за спечелил публично оповестен конкурс за отдаване под наем, за срок от 10 (десет) години недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Васил Левски“, представляващ терен с площ 100 кв.м. (съгласно геодезическо заснемане, изработено от инж. Димитър Янев), попадащ в ПИ с идентификатор 56784.506.742 по КК и КР на гр. Пловдив, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, намиращ се в УПИ, за което няма предвидено отреждане в кв. 637 по регулационния план на V-та градска част, актуван с акт за частна общинска собственост № 1034/08.03.2011г. на район „Северен“, Община Пловдив, **участникът „Олимп Фудс“ ООД, ЕИК 200072788**, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Йоаким Груев“ №37, представлявано заедно и поотделно от управителите Благовест Иванов и Илия Герджиков, с предложена наемна цена в размер на 480,00 /четиристотин и осемдесет/ лева, с вкл. 20 % ДДС и идейна концепция за общо архитектурно решение на имота, описана в офертата-предложение.

2. Възлага на кмета на община Пловдив да извърши необходимите действия за изпълнение на решението.

С уважение

ЗДРАВКО

Кмет на О

Съгласувал

Пламен Райчев

Зам.-кмет СИ

Николай Аджеларов

Директор дирекция „О

Хрипсима Чектерян

Началник отдел „Упра

Радостина Иванова /Богданова

гл. юрисконсулт в отдел ПООС

12.09.2023г.

Изготвил:

Ангел Ангелов

Управление на имотния фонд“