

РЕШЕНИЕ

№ 315

гр. София, 11.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 11.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **5737** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба от ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” с ЕИК[ЕИК] и седалище в [населено място], подадена чрез упълномощения процесуален представител адв. Е. В., срещу заповед № СОА23-РД98-35/22.05.2023 г. на кмета на Столична община (СО) за утвърждаване на класирането и определяне на участника, спечелил конкурс № 7-СО-2023 г. за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.2816.2377.9 на един етаж със застроена площ от 189 кв.м, разположена в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.2816.2377 по КККР на [населено място], район „В.”, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ I-2377 – „за комплексно жилищно строителство”, кв.12 и в терен, отреден за ВЕЛЮАЛЕЯ по действащия РП на м. „ж.к. О.-2”, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2021 г. на Столичния общински съвет (СОС), с административен адрес: [населено място], район „В.”,[жк], ул. „105-а”, преименувана на [улица]с Решение № 98 от 10.02.2005 г. на СОС, за срок от 5 години. С жалбата се твърди, че оспорената заповед е нищожна, поради липса на компетентност на издалия я орган, алтернативно – неправилна като издадена в противоречие с материалния закон, при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в несъответствие с целта на закона. Иска се прогласяване на нищожността ѝ, респ. отмяната ѝ като незаконосъобразна. Претендира се и присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община в представени по делото писмени бележки и в открито съдебно заседание чрез упълномощения юриконсулт А. П. оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли, както и да му присъди юриконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – „Феникс Фарма 2020” ЕООД с ЕИК[ЕИК] с писмено становище оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, намира жалбата като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения 14-дневен преклузивен срок за процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

От данните по делото се установява следното:

С решение № 640 по протокол № 60 от 21.07.2022 г. на СОС е дадено съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 години срещу заплащане на месечна наемна цена не по-ниска от 560 лв. без ДДС на имот – частна общинска собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.2816.2377.9 на един етаж със застроена площ от 189 кв.м, разположена в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.2816.2377 по КККР на [населено място], район „В.”, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ I-2377 – „за комплексно жилищно строителство”, кв.12 и в терен, отреден за ВЕЛОАЛЕЯ по действащия РП на м. „ж.к. О.-2”, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2021 г. на Столичния общински съвет (СОС), с административен адрес: [населено място], район „В.”,[жк], ул. „105-а”, преименувана на [улица]с Решение № 98 от 10.02.2005 г. на СОС. По т.2 от заповедта като специфично конкурсно условие е записано: за стопанска дейност. Със същата заповед е възложено на кмета на СО да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на конкурса, съгласно чл.31, ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси (НУРПТК), приета от Столичния общински съвет.

В изпълнение на решението на СОС със заповед № СОА23-РД98-22/17.03.2023 г. на кмета на СО е открита процедура за провеждане на публично оповестения конкурс. Със заповедта е определен срокът за отдаване под наем, началната месечна наемна цена, специфичното конкурсно условие, гаранцията за участие, условията за закупуване на конкурсните книжа, срокът за подаване на офертите, датата, часът и мястото на провеждане на конкурса. Утвърдена е конкурсната документация. Обявата за конкурса е публикувана на електронната страница на СО, в един национален ежедневник и на информационното табло в сградата на СО и на район „В.” на СО.

С документацията са определени: предметът на конкурса, срокът за отдаване под наем и началната месечна наемна цена, правото на участие, гаранцията за участие, датата, мястото и крайният срок за подаване на офертите. Посочени са също критериите и е приета методика за определяне на комплексната оценка, условията за възстановяване на гаранциите и сключване на договор за наем със спечелилия конкурса участник. Приложени са всички образци на документите и проект на договор.

Заложените критерии в документацията за участие са: размер на наемната месечна цена – максимален брой точки 80 (Т1) и концепция за развитие на обекта – максимален брой точки 20 (Т2).

Според утвърдената Методика, оценката е точкова и кандидатът, събрал най-много точки, се класира на първо място. Общият брой точки на един кандидат се формира като сбор от точките, получени по всеки критерий като възможният максимален брой точки е 100 ($T=T1+T2$).

Оценката по първия показател (T1) се определя по следната формула:

$$T1 = \frac{\text{предложена от участника месечна наемна цена}}{\text{най-високата предложена месечна наемна цена}} \times 80$$

По втория показател – оценка на концепцията за развитие на обекта (T2) се оценява концепцията на кандидата за развитие на обекта с инвестиционен план за начална инвестиция и последващи инвестиции в годините за срока на договора – до 20 т.

Според този показател „отлично предложение” се оценява с 20 т., когато участникът подробно е развил своята концепция за развитие с конкретно разписани стъпки по инвестиционния план с ясно и точно посочване на конкретни начална и последващи инвестиции за срока на договора, а „ много добро предложение” се оценява с 10 т., когато участникът е развил концепция с разписани стъпки по инвестиционния план с посочване на началната и последващите инвестиции като общ размер за срока на договора. Дадено е и тълкувание на използваните понятия, като под „ясно” се разбира представяне на информация или описание по еднозначен и недвусмислен начин, който не води до различни и противоречиви интерпретации на съдържанието, под „точно” се разбира излагане на информацията по кратък, смислов коректен и граматически издържан начин, който се придържа към общоприетото теоретично съдържание на съответния термин, израз или понятие, а под „конкретно” се разбира излагане на детайлно определена информация (не общо).

Със заповед № СОА23-РД98-32/25.04.2023 г. кметът на СО е назначил конкурсната комисия, състояща се от председател и петима членове. Като задача за изпълнение от комисията е посочено провеждането на конкурса на 25.04.2023 г. от 14.00 ч., като комисията представи протокол за резултатите от конкурса.

Комисията е провела заседания на 25.04.2023 г. Видно от водения за заседанието протокол за участие в конкурса са подадени три оферти: от ЕТ „Оли – Олга Кирова”; от „Феникс Фарма 2020” ЕООД и от ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова”. Същите са разгледани с оглед извършването на преценка за допустимост. Прието е, че офертите са изготвени в съответствие с изискванията на конкурсната документация, поради което и тримата кандидати са допуснати до участие.

На 27.04.2023 г. комисията е отворила ценовите предложения на участниците и е извършила оценяването и класирането им по обявените в утвърдената Методика за оценка на офертите критерии.

По предложението на ЕТ „Оли – Олга Кирова” е извършила следното оценяване:

От този участник е предложена наемна месечна цена 670 лв. без ДДС, съответно 804 лв. с ДДС. При изчисляване по зададената формула: $670:1120 \times 80$, където 1120 е предложената най-висока цена, кандидатът е получил 47,86 т.

По критерий T2 конкурсната комисия е приела, че представеното предложение не съставлява концепция за развитие на обекта, тъй като в офертата си участникът посочил единствено, че обектът ще се ползва за „Скара/храна за вкъщи”. Прието е, че не е представена концепция за развитие на обекта, съответно кандидатът не е получил точки по този показател.

При това общата комплексна оценка на ЕТ „Оли – Олга Кирова” при сбиране

на броя на точките по отделните критерии е 47,86 т. ($47,86+0 = 47,86$ т.).

По предложението на „Феникс Фарма 2020” ЕООД комисията е извършила следното оценяване:

От този участник е предложена наемна месечна цена 845 лв. без ДДС, съответно 1014 лв. с ДДС. При изчисляване по зададената формула: $845:1120 \times 80$, където 1120 е предложената най-висока цена, кандидатът е получил 60,36 т.

По критерий Т2 предложението е оценено с 20 т. Като мотиви е посочено, че след подробен преглед на представените от този участник документи е установено, че участникът подробно е разработил своята концепция с конкретно разписани стъпки по инвестиционния план с ясно и точно посочване на конкретни начална и последващи инвестиции за срока на договора, като е представена и подробна количествено-стойностна сметка за изграждане на аптека и грижи за околното пространство.

При това общата комплексна оценка на „Феникс Фарма 2020” ЕООД при сбируване на броя на точките по отделните критерии е 80,36 т. ($60,36+20 = 80,36$ т.)

По предложението на ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” е извършила следното оценяване:

От този участник е предложена наемна месечна цена 1120 лв. без ДДС, съответно 1344 лв. с ДДС. Тъй като това е най-високата предложена цена, при изчисляване по зададената формула: $1120:1120 \times 80$, кандидатът е получил максималните 80 т.

По критерий Т2 конкурсната комисия е приела, че представеното предложение не съставлява концепция за развитие на обекта, тъй като в офертата си участникът е описал дейности, които възнамерява да изпълни в първите 6 месеца от срока на договора, но не е посочил началната инвестиция, която следвало да бъде направена с цел изпълнение на тези дейности. Посочени били и последващи дейности за срок на изпълнение до 1 година, но също липсвал размер на инвестицията. Така комисията е стигнала до извод, че участникът е изработил своята концепция за развитие с конкретно разписани стъпки по инвестиционния план, но без ясно и точно посочване на конкретни начална и последващи инвестиции за срока на договора. С тези мотиви е прието, че не е представена концепция за развитие на обекта, съответно кандидатът не е получил точки по този показател.

При това общата комплексна оценка на този кандидат при сбируване на броя на точките по отделните критерии е 80 т. ($80+0 = 80$ т.).

В резултат от оценяването конкурсната комисия е направила следното класиране: на първо място с 80,36 т. е класирано „Феникс Фарма 2020” ЕООД, на второ със 80 т. – жалбоподателят ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” и на трето място с 47,86 т. – ЕТ „Оли – Олга Кирова”.

С оспорената заповед № СОА23-РД98-35/22.05.2023 г. на кмета на Столична община на основание чл. 41, ал. 2 от НУРПТК и чл.44, ал.1, т.1 и т.7 и ал.2 от ЗМСМА и във връзка с представен протокол от работата на конкурсната комисия, е утвърдено класирането, като за спечелил конкурса е обявен участникът „Феникс Фарма 2020” ЕООД.

При така възприетата фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентен орган – кметът на СО, съобразно правомощията му по чл.31, ал.1 от НУРПТК и чл.44, ал.1, т.1 и ал.2 от ЗМСМА.

Съгласно чл.14, ал.1 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Разпоредбата на чл.14, ал.2 от ЗОС гласи, че отдаването под наем на имоти по ал.1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Според чл.31, ал.1 от НУРПТК, кметът на СО открива процедурата по провеждането на конкурса със заповед, а с ал.3 на същия текст от Наредбата е дадена възможност на кмета на СО да възложи на кмета на района, на чиято територия се намира имотът – обект на конкурса - да осъществи процедурата по провеждането му. От разписаното в посочения текст категорично следва, че за кмета на СО не възниква задължение, а само правна възможност да предостави провеждането на търга на районния кмет.

С нормата на чл.8, ал.5 от ЗОС, на която се позовава жалбоподателят, според която Общинският съвет определя имотите на територията на общината, извън имотите по чл.12, ал.2, които се предоставят за управление на съответните кметова на райони и на кметства, не се отнема компетентността на кмета на СО да проведе конкурс за отдаване под наем на имот, който е на територията на определен район. В подкрепа на този извод е и посочената от самия жалбоподател разпоредба на чл.8, ал.7 от ЗОС, според която кметовете на райони, кметовете на кметства, кметските заместници или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем, под аренда или разпореждането с имоти на територията на района или на съответното населено място се извършва от кмета на общината, както и в комисиите за възлагане изпълнението на дейности и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горските територии в съответното населено място - общинска собственост.

Освен това от данните по преписката се установява, че конкурсната процедура е проведена повторно след като по възлагане от кмета на СО на кмета на район „В.” на СО е проведен публично оповестен конкурс със същите предмет и параметри, окончателният акт по който е отменен по подадена жалба за конфликт на интереси. Именно поради това е взето решение повторната процедура да бъде проведена не от районната администрация, а от администрацията на СО.

Заповедта е издадена в предписаната от закона писмена форма и съдържа изискуемите по чл.59, ал.2 от АПК реквизити. Посочени са, както фактическите, така и правните основания за издаването на административния акт.

В хода на производството не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяна на заповедта. Съгласно трайно установената практика на Върховния административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което може да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание, или ако същото възпрепятства правото на защита на лицето.

В случая конкурсът е открит със заповед на кмета на Столична община, съобщена е по надлежния ред и отговаря на изискванията на чл.31 от НУРПТК. Конкурсната документация е утвърдена от кмета на Столична община и отговаря на изискванията на чл.32 от НУРПТК. Заповедта за утвърждаване на конкурсната документация съдържа информация за предмета на конкурса, начална конкурсна цена, размера на гаранцията за участие, място и краен срок за закупуване и за подаване на офертите за участие, дата, място и час на провеждане на конкурса, цената на конкурсната документация, поради което отговаря на изискванията на чл.34, ал. 2 от НУРПТК. В деня на провеждане на конкурса е назначена конкурсна комисия, в съответствие с изискванията на чл.35, ал.1 и 2 от НУРПТК. Противно на твърденията в жалбата, съставът на комисията е съобразен с нормата на чл.35, ал.3 НУРПТК. В нея има представител на район „В.”, който е началник на Отдел „Правно обслужване, контрол на търговската дейност и сигурност”. Без значение е по какъв начин е посочен този член на комисията във връзка с възражението, че е следвало да бъде определен от кмета на района със заповед и заявеното от процесуалния представител на ответника, направено в съдебно заседание, че по преписката е представено писмо от районния кмет с посочване на Е. А. като представител на район „В.” в конкурсната комисия. Важното в случая е, че е изпълнено нормативното изискване на чл.8, ал.7 от ЗОС в комисията да има представител на района, на чиято територия се намира обектът на конкурса. Членовете на комисията са декларирали липсата на материален интерес от резултата от конкурса, както и обстоятелството, че не са свързани лица с участници в конкурса или техните управителни или контролни органи. Заседанието на комисията е проведено при наличие на изискуемия кворум. За резултатите от работата на комисията е съставен протокол, подписан от всички членове.

Неоснователно е възражението, че оспорената заповед е издадена в нарушение на чл.41, ал.2 от НУРПТК извън посочения в този текст 3-дневен срок. Протоколът от заседанието на конкурсната комисия е заверен на 22.05.2023 г., която дата се счита, че конкурсът е приключил. На същата дата (22.05.2023 г.) е издадена и оспорената заповед. Дори обаче да се приеме, че не е спазен срокът по чл.41, ал.2 от Наредбата това не може да се възприеме като съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като същият е инструктивен.

Неоснователно е и възражението за неяснота на статута на имота – обект на конкурса. Противно на твърденията на жалбоподателя, никъде по документацията няма записване, че предоставяният под наем имот е

публична общинска собственост. Колкото до посочването на основанието по чл.14, ал.7 от ЗОС следва да се отбележи, че този текст препраща предоставянето под наем на имотите – публична общинска собственост да става по реда, по който се предоставят под наем имоти - частна общинска собственост. С това не се променя статута на имота, а само се спазва същата процедура при отдаването му под наем.

Следва да се посочат като несъстоятелни възраженията в жалбата, касаещи целесъобразността на оспорената заповед. Единственото посочено специфично конкурсно условие е, че обектът се предоставя за стопанска дейност. Не са поставени изисквания към вида стопанска дейност, която ще се осъществява. В същия смисъл са безпредметни и доводите относно проблемите, които биха възникнали при преустройството на помещението в аптека (каквато дейност предлага да развива в помещението спечелилото конкурса дружество), както и относно снабдяването на този обект с необходимите разрешителни за осъществяването на тази дейност. Тези възражения са напълно ирелевантни към процесния конкурс и по никакъв начин не се отразяват върху законосъобразността на оспорения акт.

Предложенията на кандидатите са оценени и същите са класирани в съответствие с утвърдената методика за определяне на комплексна оценка.

По отношение на първия критерий няма спор, че жалбоподателят е предложил най-висока цена, а именно 1120 лв. без ДДС, поради което на него е даден максималният брой точки по тези критерий – 80 т.

Основният спор по същество касае определянето на резултата по втория критерий – Концепция за развитие на обекта (Т2). Тук следва да се отбележи, че конкурсната комисия е изложила подробни мотиви по офертите и на жалбоподателя и на спечелилия конкурса участник, като тези мотиви са съпоставими и от тях става ясно защо предложението по този показател на жалбоподателя е оценено с 10 т., а на „Феникс Фарма 2020” ЕООД с 20 т. При съпоставяне на офертите действително прави впечатление, че в предложението на ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” липсва сума, представляваща съответната инвестиция по предложения план за развитие. Всеки един инвестиционен проект съдържа освен представените конкретни дейности, чрез които да се осъществят заложените цели, също и инвестицията, която ще се вложи за постигането им. В случая от оспорвания са посочени единствено конкретни дейности като начална инвестиция със срок до 6 месеца от датата на сключване на договора за наем, а именно: полагане на ново латексово покритие на всички стени в търговското помещение, както и

подмяна на осветителни тела с нови с LED технология, ревизиране на покривната конструкция и ремонт, поради наличие на видими течове в северната част на обекта, а като последваща инвестиция със срок на изпълнение до 1 година: преобоядисване на всички външни стени и подмяна на голяма входна врата. Не са посочени конкретните суми за реализирането на тези дейности, а дългосрочните цели обхващат едва една година от целия петгодишен период на договора. По този начин правилно е възприетото от комисията становище, че реално липсва предложен от ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” инвестиционен план, който да бъде оценен.

В същото време спечелилият конкурс участник е представил цялостна концепция с посочени конкретни дейности, които следва да се извършат в конкретни срокове, предвидени за целия 5-годишен период на наемното правоотношение с посочени конкретни суми, които ще бъдат инвестирани, с представена количествено-стойностна сметка. Поради това съдът приема, че правилно това предложение е оценено с максималните 20 т.

С тези съображение съдът намира оспорената заповед за издадена от компетентен орган, в предписаната от закона форма, при липса на допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, при спазване на материалния закон и в съответствие с неговата цел.

Поради изложеното жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК в полза на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер на по 100 лв., определен съгласно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” с ЕИК[ЕИК] срещу заповед № СОА23-РД98-35/22.05.2023 г. на кмета на Столична община за утвърждаване на класирането и определяне на участника, спечелил конкурс № 7-СО-2023 г. за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост.

ОСЪЖДА ЕТ „Юлиян Спасов – Ирина Спасова” с ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева за юрисконсултско

възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

Съдия: