



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

19.7.2022 г.

X СОА21-ТД26-8674-[8]/19....

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА21-ТД26-8674/ 6/19.07.2022г. на СО

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от г-жа Савина Савова – Кмет на Район “Възраждане“ за прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията, чрез определяне на квоти на съсобственост в урегулиран поземлен имот, находящ се в район „Възраждане“ и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-жа Савина Савова – Кмет на Район “Възраждане”.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС.

Докладът и проектът за решение касаят предложение на „КРИСТАЛ“ ООД и ИВО КАЗАКОВ, за прилагане на действащия подробен устройствен план УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, находящ се на ул. „Зайчар“ № 127-129, чрез определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от урегулирания поземлен имот, за изграждане на жилищна сграда съгласно предвижданията на действащия подробен устройствен план, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на 2/3 (две трети) идеални части от ПИ с идентификатор 68134.306.43, с площ от 240,00 кв.м., съгласно АчОС № 1682/27.08.2021 г., вписан в Служба по вписванията гр. София.

Видно от доклада на кмета на район „Възраждане“, по отношение на общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела за собственост и вещни права.

„КРИСТАЛ“ ООД, с ЕИК 831113527 се легитимира за собственик на останалата 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.306.43, с площ 240,00 кв.м. съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 164, том II, рег. № 5116, дело № 318/2021 на нотариус Стилиян Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 27986/20.04.2021 г., Акт № 32, том LXXII, д. № 21609/2021, имот. партида № 727021; Нот. акт за дарение на идеални части от недв. имот № 163, том II, рег. № 5114, дело № 317/2021 на нотариус Стилиян Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 27985/28.04.2021 г., Акт № 30, том LXXII, имот. партида № 727021; Нот. акт за поправка на нот. акт за продажба на недв. имот № 182, том II, рег. № 5406, дело № 333/2021 на нотариус Стилиян Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 30297/13.05.2021 г., Акт № 48, том LXXII, д. № 23190/2021 г., имот. партида № 727021;

ИВО КАЗАКОВ, се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.306.44, съгласно Нотариален акт № 54, том II, дело № 214/1987 г. на IV нотариус при Софийски районен съд, в качеството си на наследник на Йовчо Йовчев, видно от представени 3 (три) броя удостоверения за наследници: изх. № 001560/09.07.2012 г.; изх. № РВЕ16-УГ01-4109/15.06.2016 г. и изх. № РВЕ21-УГ01-5150/24.06.2021 г. на район „Възраждане“ – СО.

Със Заповед № РД-50-1170/ 13.12.1995 г. на Главния архитект на София за имота е одобрен частичен квартално-застроителен и силуетен план.

Съгласно действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на ИД на АГКК, в УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, са включени следните незастроени поземлени имоти: поземлен имот с идентификатор 68134.306.43, с площ 240,00 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 68134.306.44, с площ 269,00 кв.м. В ПИ с идентификатор 68134.306.43, няма съществуващи сгради. В ПИ с идентификатор 68134.306.44, има съществуващи сгради – частна собственост.

Изготвен е проект за изменение на действащата кадастрална карта и е попълнен нов проектен ПИ с идентификатор 68134.306.484, чиито граници съответстват на границите на УПИ V-43,44 и на границите на ПИ 68134.306.44 и ПИ 68134.306.43.

Действащият ПУП-ПРЗ за УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“ е одобрен със Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на Район „Възраждане“, без представяне на предварителен договор между собствениците на поземлените имоти, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

Кметът на район „Възраждане“ предлага да се приложи одобрения подробен устройствен план за УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“ по реда на § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал.

3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чрез определяне на **квоти на съсобственост**, съобразно площта на притежаваните имоти.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост, Столична община ще стане собственик на **160/509 (равняващи се на 31,434 %)** идеални части, „КРИСТАЛ“ ООД ще стане собственик на **80/509 (равняващи се на 15,717 %)** идеални части, а Иво Казаков ще стане собственик на **269/509 (равняващи се на 52,849 %)** идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, целият с площ от 509,00 кв.м., представляващ проектен ПИ с идентификатор 68134.306.484.

Иво Казаков, в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор 68134.306.44, е сключил предварителен договор с „КРИСТАЛ“ ООД от 24.06.2021 г. за учредяване право на строеж срещу задължение за изграждане на жилищна сграда и обезщетение с обекти в нея. Договореното обезщетение за частното лице е в размер на 24 % от общото РЗП /надземно и подземно/, съобразно дела му.

Красимир и Снежана Инински, в качеството им на управители на „КРИСТАЛ“ ООД, са направили предложение Столична община да учреди на дружеството право на строеж върху общинския дял от УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, срещу обезщетение на Столична община със самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно становище РВЕ21-ВК08-1224-(2)/ 20.06.2022 г. на Главния архитект на район „Възраждане“ – СО:

По Общия устройствен план на Столична община, УПИ V -43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“ попада в устройствена зона „Ц1“ – Зона на новия делови център. Устройствовите параметри за зоната са както следват: Максимална плътност на застрояване (Пл.), Максимален коефициент на интензивност (Кинт) и Максимална кота корниз: Определят се с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемно-устройствено проучване, одобрено от СОС и Специфични правила и нормативи; Минимална озеленена площ (Оз.): 15%;

Съгласно действащият план за застрояване, се предвижда изграждане на една жилищна сграда на шест /М+5+А/ етажа с разгъната застроена площ не по-малко от 1630 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена около 505 кв.м. **Обща площ на сградата е около 2 135,00 кв.м.**

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД, сключил Рамков договор със СО, за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент обезщетение, в полза на Столична община, както следва:

- Пазарна стойност на правото на строеж за 160/509 ид.ч., (31.434 %) идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, в размер на 297 873 лв. (двеста деветдесет и седем хиляди осемстотин седемдесет и три лева) без ДДС, съответно 152 300 (сто петдест и две хиляди и триста евро) евро без ДДС .

- Пазарен процент обезщетение за общинския дял от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, в размер на **26,71 %**.

Изготвената оценка е със срок на валидност до 19.01.2023 г. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г.

Данъчната оценка на правото на строеж /надземно и подземно застрояване/ за цялата сграда с обща площ 2 135 кв.м. е в размер на е 437 818.00 лв. (четиристотин тридесет и седем хиляди осемстотин и осемнадесет лева), съгласно у-ние за данъчна оценка изх. № 7203008153/ 21.06.2022 г. на Отдел „ОП“ Възраждане.

Кметът на район „Възраждане“ е предложила, след сключване на договора за квоти на съсобственост, да се учреди право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, представляваща 160/509 (равняващи се на 31,434 %). Предлага заплащането на цената на

правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на самостоятелни обекти в новопостроената сграда в УПИ V-43,44, кв. 227, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“.

Предложението на кмета на район „Възраждане“ е самостоятелните обекти да са с площ от 179,26 м² от общата надземна и подземна разгъната застроена площ от бъдещата сграда, от които: 136,86 м² - надземна РЗП и 42,40 м² - подземна площ, сутерен, които площи съответстват на предложеното пазарното обезщетение в размер на 26,71%, съобразно общинския дял от площта на сградата.

Предлагаме в т.IV от проекта за решение, вместо запис: „...в размер на 179,26 м² от общата надземна и подземна разгъната застроена площ от бъдещата сграда, от които: 136,86 м² - надземна РЗП и 42,40 м² - подземна площ, сутерен“ да се запише: „...в размер на **не по-малко от 179,26 м²** от общата надземна и подземна разгъната застроена площ от бъдещата сграда, от които: **не по-малко от 136,86 м²** - надземна РЗП и **не по-малко от 42,40 м²** - подземна площ, сутерен“

Съгласно чл.81, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение – § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 37, ал. 2 от ЗОС, чл. 78, ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считаме, че предложеният проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

19.7.2022 г.

X Ангел Джоргов

За зам.-кмет на Столична община
Заповед № СОА22-РД15-2085/09.06.2022г.
Signed by: Angel Ivanov Dzhorgov

19.7.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛ. АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор ДОС/

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в ДОС/

Изготвил чрез АИССО: 19.07.2022г.
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в ДОС/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303 бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/ 9814364, ф. 02/ 9870794

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ

САВИНА САВОВА - КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО

ОТНОСНО: Процедура за прилагане на действащ подробен устройствен план по реда на ЗУТ чрез определяне на квоти на съсобственост в УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, ул. „Зайчар“ № 129 и последващо учредяване право на строеж върху общинската идеална част от съсобствения УПИ, без търг или конкурс, след решение на СОС, на основание чл. 81, ал. 1 и 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община притежава в съсобственост с „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК: 831113527, представлявано от Красимир Инински и Снежана Ининска, в качеството им на управители, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Подуяне“, ж.к. „Хаджи Димитър“, бл. 103, вх. В, ет. 4, ап. 59, недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 129, представляващ незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.306.43 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целия с площ от 240,00 кв.м., по скица на поземлен имот № 15-16508-10.01.2022 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър, и номер по предходен план - 9 (девети), кв. 227, парцел V-част.

По съставен предходен АЧОС № 516/08.12.1999 г. ПИ с идентификатор 68134.306.43 е с площ от 247,5 кв.м.

Съгласно АЧОС № 1682/27.08.2021 г., ПИ с идентификатор 68134.306.43 е с площ от 240,00 кв.м., и номер по предходен план - 9 (девети), кв. 227, парцел V-част, представляващ реална част от УПИ V-43,44, кв. 227, бивш пл. № 9, м. „Западно направление“ по действащ регулационен план одобрен със Заповед № рд-50-1170/13.12.1995 г. на Гл. архитект на гр. София.

Столична община е собственик на 2/3 (две трети) идеални части от ПИ с идентификатор 68134.306.43, целия с площ от 240,00 кв.м. Столична община легитимира собствеността си съгласно: АЧОС № 1682/ 27.08.2021 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, Вх. рег. № 4651/01.02.22 г., Акт № 198, том IX, д.2984, имотна партида 727021.

Юридическото лице, съсобственик, „КРИСТАЛ“ ООД, се легитимира като собственик на останалата 1/3 (една трета) идеална част от правото на собственост от ПИ с идентификатор 68134.306.43, целия с площ от 240,00 кв.м., съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 164, том II, рег. № 5116, дело № 318/2021 на нотариус Стилиан Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 27986/20.04.2021 г., Акт № 32, том LXXII, д. № 21609/2021, имот. партида № 727021; Нот. акт за дарение на идеални части от недв. имот № 163, том II, рег. № 5114, дело № 317/2021 на нотариус Стилиан Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 27985/28.04.2021 г., Акт № 30, том LXXII, имот. партида № 727021; Нот. акт за поправка на нот. акт за продажба на недв. имот № 182, том II, рег. № 5406, дело № 333/2021 на нотариус Стилиан Тютюнджиев, рег. № 65 на Нотариалната камара, вписан в СВ, вх. рег. № 30297/13.05.2021 г., Акт № 48, том LXXII, д. № 23190/2021 г., имот. партида № 727021;

Г-н Иво Казаков, се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.306.44, съгласно Нотариален акт № 54, том II, дело № 214/1987 г. на IV нотариус при Софийски районен съд, в качеството си на наследник на Йовчо Йовчев, видно от представени 3 (три) броя удостоверения за наследници: Изх. № 001560/09.07.2012 г.; Изх. № РВЕ16-УГ01-4109/15.06.2016 г. и Изх. № РВЕ21-УГ01-5150/24.06.2021 г. на район „Възраждане“ – СО.

ПИ с идентификатор 68134.306.43, заедно със съседен ПИ с идентификатор 68134.306.44, образуват УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, съгласно действащия план за регулация, одобрен със Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на Район „Възраждане“.

Съгласно скица-проект от СГКК е определен графично нов ПИ с нов кадастрален идентификатор 68134.306.484, който съответства на границите на УПИ V-43,44 и на границите на ПИ 68134.306.44 и ПИ 68134.306.43.

Съгласно Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на Район „Възраждане“ е одобрен проект за изменение на плана за регулация (ИПР) в следния териториален обхват: ПИ с идентификатори 68134.306.44 и 68134.306.43, частично идентични с УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“ и ПИ с идентификатори 68134.306.27 и 68134.306.28, частично идентични с УПИ VI 22,23, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, за промяна на дворищната регулация по имотни граници и образуването на нови УПИ V-43,44 „за ЖС и ПГ“ и УПИ VI-22,23, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“.

В администрацията на район „Възраждане“ - СО е образувана Преписка, Вх. № РВЕ21-ВК08-1224/11.08.2021 г. (Изх. № СОА21-ТД26-8674-(1)/11.08.2021г.), по Заявление, вх. № СОА21-ТД26-8674/ 21.07.2021 г., от „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК 831113527, действащо чрез представителя си по пълномощие г-жа Крушкина, с искане за учредяване на право на строеж върху общинските идеални части, срещу обезщетение на Столична община, чрез предоставяне на равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

В заявлението си дружеството, посочва, че е сключило Предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за изграждане на жилища в бъдеща сграда от дата 24.06.2021 г., с г-н Иво Казаков, в качеството му на „Учредител“ и собственик на ПИ с идентификатор 68134.306.44, находящ се в гр. София, ул. „Зайчар“ № 127. Заверено копие от който е приложен към преписката.

Съгласно дадено становище, Вх. № РВЕ21-ВК08-1224-(2)/ 20.06.2022 г. на Главен архитект на район „Възраждане“ – СО:

Устройствен статут на имота: ПИ с идентификатори 68134.306.43 и 68134.306.44, съставляват УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и Приложение към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), УПИ V -43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“ попада в устройствена зона „Ц1“ – Зона на новия делови център. Устройствените параметри за зоната са както следват:

- *Максимална плътност на застрояване (Пл.) и Максимален коефициент на интензивност (Кинт): Определят се с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемно-устройствено проучване, одобрено от СОС и Специфични правила и нормативи;*

- *Минимална озеленена площ (Оз.): 15%;*

- *Максимална кота корниз: Определят се с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемно-устройствено проучване, одобрено от СОС и Специфични правила и нормативи;*

Действащия регулационен план за УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“ е одобрен със Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на район „Възраждане“ – СО.

Със Заповед № РД-50-1170/ 13.12.1995 г. на Главния архитект на София за имота е одобрен Частичен квартално-застроителен и силуетен план.

Кадастралната карта за ПИ с идентификатори 68134.306.43 и 68134.306.44 е одобрена със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Устройствен статут на сградите: В ПИ с идентификатор 68134.306.43, няма съществуващи сгради. В ПИ с идентификатор 68134.306.44, има съществуващи сгради – едноетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.306.44.2 по КККР на район „Възраждане“ със ЗП около 60 кв.м. и сграда на допълващо застрояване с идентификатор 68134.306.44.1 със ЗП около 23 кв.м. Същите са частна собственост, съгласно Нот. акт. № 54/17.03.1987 г., том II, дело № 214/1987 г. на IV нотариус при СРС.

Предвиждания на ПУП: Действащия план за застрояване, одобрен със Заповед № РД-50-1170/ 13.12.1995 г. на Главния архитект на София, предвижда изграждане на една жилищна сграда на шест /М+5+А/ етажа с обща разгъната застроена площ не по-малко от 1630 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена около 505 кв.м. Предвижданията на ПУП не противоречат на параметрите на застрояване, предвидени по ОУП на СО, като е възможно реализирането на минималната озеленена площ.

С оглед на направеното инвестиционно предложение от страна на „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК: 831113527, е необходимо да се уредят отношенията на собственост, в целия УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, чрез сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне квоти на съсобственост между собствениците на двата поземлените имота - ПИ с идентификатор 68134.306.43 и съседен ПИ с идентификатор 68134.306.44, в съответствие с площите им и идеалните части на съсобственост в тях, съгласно притежаваната от страните собственост в УПИ, както следва:

1. В дял на Столична община, собственик на 2/3 идеални части в ПИ 68134.306.43:

- 160/509 идеални части, равняващи се на 31.434 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

2. В дял на „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК: 831113527, собственик на 1/3 идеална част в ПИ 68134.306.43:

- 80/509 идеални части, равняващи се на 15.717 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

3. В дял на г-н Иво Казаков, собственик на ПИ 68134.306.44:

- 269/509 идеални части, равняващи се на 52.849 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

След сключване на окончателен договор за квоти на съсобственост може да бъде учредено безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „КРИСТАЛ“ ООД, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и с ПУП, върху общинските идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, за изграждане на предвиденото застрояване, срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, определена от сертифициран оценител, но не по-ниска от данъчната оценка съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

По възлагане на район „Възраждане“ – СО е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД, сключил Рамков договор със СО, за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент обезщетение, в полза на Столична община в бъдещата сграда в съсобствен ПИ с нов проектен идентификатор 68134.306.484 и площ 509,00 кв.м., отреден за УПИ V-43,44 с площ от 509,00 кв.м., находящ се на ул. „Зайчар“ № 127-129, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, а именно:

- пазарна стойност на правото на строеж за 160/509 ид.ч., равняващи се на 31.434 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целият с площ 509 кв.м., за проектна сграда с 1630м² надземно РЗП и 505 м² подземна площ в размер на 297 873 лв. (двеста деветдесет и седем хиляди осемстотин седемдесет и три лева) без ДДС, съответно 152 300 (сто петдест и две хиляди и триста евро) евро без ДДС.

- определяне процент обезщетение при учредяване право на строеж върху общинския дял от ПИ с нов идентификатор 68134.306.484, съгласно скица-проект, в размер на 26,71 % = 179,26 м² от общата надземна и подземна разгъната застроената площ от бъдещата сграда, от които: 136,86 м² - надземна РЗП и 42,40 м² - подземна площ, сутерен.

Изготвената оценка е със срок на валидност 6 (шест) месеца и дата на оценката и дата на доклада 19.07.2022 г. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г.

Съгласно определения процент на обезщетение Столична община следва да получи, на основание чл. 81, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, в собственост конкретни равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, в УПИ V-43,44, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, след представяне на одобрени архитектурен проект и площиобразуване на бъдещата сграда, с определен процент на обезщетение в полза на Столична община в размер на 26,71 %, определен от сертифициран оценител съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да е не по-ниска от данъчната оценка на правото на строеж на общинските идеални части.

Данъчната оценка за 1/1 ид. част от правото на строеж за жилищна сграда на шест /М+5+А/ етажа с обща разгъната застроена площ не по-малко от 1630 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена около 505 кв.м., е 437 818.00 лв. (четиристотин тридесет и седем хиляди осемстотин и осемнадесет лева), съгласно у-ние за данъчна оценка Изх. № 7203008153/ 21.06.2022 г. на Отдел „ОП“ Възраждане.

По отношение на общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела за собственост и вещни права.

Във връзка с гореизложеното и предвид обективизираното от заявителя инвестиционно предложение за реализиране на предвиденото в действащия ПУП застрояване, с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попадащ в устройствена зона

„Ц1“ – Зона на новия делови център, обезпечена с обществен градски транспорт, предоставя възможност, Столична община да осъществи социална функция за задоволяване на жилищни потребности на нуждаещи се жители на територията на район „Възраждане“ - СО, чрез получаване в обезщетение на равностойни самостоятелни обекти, които да бъдат използвани за жилищни нужди, предвид което на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, предлагам, с оглед дадените правомощия на Столичен общински съвет, да бъде взето решение за учредяване право на строеж върху общинските 160/509 ид.ч., равняващи се на 31.434 % идеални части от УПИ V-43,44, с площ 505,00 кв.м., находящ се на ул. „Зайчар“ № 127-129, кв. 227, м. „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София , без провеждане на търг или конкурс, срещу обезщетение, чрез предоставяне в собственост на на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда, във връзка с което предлагам следния съгласуван проект на решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на Решение на СОС – 2 екземпляра;
2. Заявление, вх. № СОА21-ТД26-8674/ 21.07.2021 г., от „КРИСТАЛ“ ООД;
3. Копия от АЧОС, скици и данъчни оценки;
4. 4 бр. нот. актове;
5. Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на район „Възраждане“ – СО за одобряване проект за ИПР;
6. Становище, Вх. № РВЕ21-ВК08-1224-(2)/ 20.06.2022 г., на Главен архитект на район „Възраждане“ – СО;
7. Копие от експертна оценка, изготвена от „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД;
8. 3 бр. у-ния за данъчни оценки на Отдел „ОП“ Възраждане
9. Удостоверение за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела;

С УВАЖЕНИЕ,

**КМЕТ НА РАЙОН
„ВЪЗРАЖДАНЕ“ - СО :**



Възстановим подпис

X САВИНА САВОВА

Подписано от: SAVINA YORDANOVA SAVOVA

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Михаела Ралчева



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

За процедура за прилагане на действащ подробен устройствен план по реда на ЗУТ чрез определяне на квоти на съсобственост в новообразуван УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, ул. „Зайчар“ № 129 и последващо учредяване на право на строеж върху общинската собственост в УПИ, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

На основание: § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 37, ал. 2 от ЗОС, чл. 78, ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие да се приложи действащия подробен устройствен план по реда на ЗУТ, чрез определяне на квоти на съсобственост, в УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, съгласно действащия план за регулация, одобрен със Заповед № РВЕ22-РА50-3/ 30.05.2022 г. на Главен архитект на Район „Възраждане“ - СО, чрез сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне на квоти на съсобственост между собствениците на двата поземлени имота, образуващи

УПИ V-43,44, кв. 227 – ПИ с идентификатор 68134.306.43 и съседен ПИ с идентификатор 68134.306.44, в съответствие с площите им и идеалните части на съсобственост в тях, съгласно изработена скица – проект, както следва:

За Столична община, собственик на 2/3 идеални части в ПИ 68134.306.43 - 160/509, равняващи се на 31.434 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

За „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК: 831113527, собственик на 1/3 идеална част в ПИ 68134.306.43 - 80/509, равняващи се на 15.717 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

За г-н Иво Казаков, собственик на ПИ 68134.306.44 - 269/509, или 52.849 % идеални части от УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целия с площ 509 кв.м.

II. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за квоти на съсобственост на основание ЗУТ и чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА.

III. След сключване на окончателен договор за квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „КРИСТАЛ“ ООД, ЕИК: 831113527, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план, върху общинската идеална част от съсобствения урегулиран поземлен имот, в размер на 160/509 ид.ч., равняващи се на 31.434 % ид. ч., от следният недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, с административен адрес: ул. „Зайчар“ № 127-129, представляващ УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, целият с площ 509 кв.м., за изграждане на жилищна сграда на шест /М+5+А/ етажа с обща РЗП не по-малко от 1630 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена около 505 кв.м., срещу заплащане актуална пазарна цена на правото на строеж не по-ниска от данъчната оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, в размер на 437 818.00 лв. (четиристотин тридесет и седем хиляди осемстотин и осемнадесет лева), съгласно удостоверение за данъчна оценка Изх. № 7203008153/ 21.06.2022 г. на Отдел „ОП“ Възраждане.

IV. На основание чл. 81, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, заплащането на определената цена на правото на строеж, да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ V-43,44, кв. 227, местност „Западно направление – етап метростанция 5-7“, гр. София, в напълно завършен вид съгласно БДС, след представяне на одобрени архитектурен проект и площообразуване на бъдещата сграда, в размер на 179,26 м² от общата надземна и подземна разгъната застроената площ от бъдещата сграда, от които: 136,86 м² - надземна РЗП и 42,40 м² - подземна площ, сутерен, в това число и общите части от сградата, равняващо се на определения пазарен процент на обезщетение за Столична община в надземно РЗП и в сутерен, за учредяване право на строеж, в размер на 26,71 % (двадесет и шест процента и седемдесет и една стотни) от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да е не по-ниска от данъчната оценка на правото на строеж на общинския дял.

V. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на __ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол № _____ от _____ 2022 г., точка__ от дневния ред, по доклад № _____ /2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Михаела Ралчева

Михаела Ралчева