



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

**X**

рег. №

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН**  
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### СТАНОВИЩЕ

от

**ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

относно: доклад № СОА17-ВК08-2301/20/ 09.03.2022 г. от кмета на район „Надежда” за изменение на Решение № 58 по протокол №69 от 31.01.2019 г. на Столичния общински съвет.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет /СОС/ и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С Решение № 58 по протокол №69 от 31.01.2019 г. СОС е дал съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор

68134.1386.2768 с площ 553 кв.м, за който е отреден УПИ III-2590,2592,2594, кв.19, местност „ж.к.Надежда 1а и 1б“, за построяване на жилищна сграда с магазини и подземни гаражи, с обща РЗП, включително подземни етажи и етажи в подпокривното пространство над кота корниз, не по-малко от 3 200 кв.м. В т.2 от решението СОС е възложил на Кмета на СО да организира и проведе конкурс за учредяване право на строеж върху общинския имот, с начално обезщетение в полза на СО в размер не по-малко от 23% от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда /3200 кв.м/ - 550,40 кв.м, представляваща еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител – „СОФПРАЙС КОНСУЛТ“ ЕООД в размер на 725 800 лева, без ДДС.

Поради необходимостта от възлагане на актуална пазарна оценка е изготвено становище от 25.11.2021 г. на Главния архитект на район „Надежда“, съгласно което УПИ III-2590,2592,2594 е ъглов със свързано застрояване и отреждане за жилищно строителство с магазини и ПГ /М+бет./ с РЗП около 2903,25 кв.м, както и подземен гараж с площта на имота – 553 кв.м.

В съответствие със становището на Гл.архитект на район „Надежда“ е възложена нова пазарна оценка от „ФАЙНАНС КОНСУЛТ“ ООД, сключил рамков договор със СО, съгласно която **пазарната стойност на правото на строеж** върху ПИ с идентификатор 68134.1386.2768 с площ от 553 кв.м за изграждане на бъдещата сграда с макс.РЗП надземно 2903,25 кв.м и РЗП подземно 553 кв.м, или общо РЗП 3 456,25 кв.м, **е в размер на 756 112,00 лева**. Пазарният процент обезщетение в полза на СО е 23,34 % от РЗП на бъдещата сграда, а именно: 677,75 кв.м от надземната РЗП и 129,10 кв.м от подземната РЗП.

Предвид процедурните срокове, свързани с одобряването на техническите проекти и съгласувателните срокове с експлоатационните дружества, кметът на район „Надежда“ предлага срокът за завършване на сградата да тече от от влизане в сила на разрешението за строеж, а не от датата на сключване на договора за учредяване на право на строеж, както е посочено в Решение № 58 по протокол №69 от 31.01.2019 г. на СОС.

Предложението на Кмета на район „Надежда“ за изменение на Решение № 58 по протокол №69 от 31.01.2019 г. на СОС е в съответствие със становището на Гл.архитект на район „Надежда“, съгласно което е налице разлика в параметрите на застрояване на имота по ПУП спрямо тези параметри, по които е взето решението, както и в съответствие с актуалната към момента пазарна стойност на правото на строеж и пазарен процент обезщетение.

Правните основания, посочени в проекта за решение са правилни и законосъобразни.

**X**

---

Дончо Барбалов  
Зам.-Кмет на Столична община

**X**

---

Здравко Здравков  
Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник отдел: Маргарита Проданова

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева



## **РАЙОН “НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

[www.so-nadejda.com](http://www.so-nadejda.com); e-mail: [info@so-nadejda.com](mailto:info@so-nadejda.com)

**ЧРЕЗ**

**ГОСПОДИН ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДО**

**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **Д О К Л А Д**

**ОТ ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” -  
СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

*Относно: Изменение на Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

С Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. Столичен общински съвет е дал съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2768, с площ 553 кв.м., за който имот е отреден УПИ Ш-2590,2592,2594, кв. 19, съгласно влязъл в сила ПУП на местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г., Решение № 526 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет и РУП, одобрен със Заповед № РНД16-РА50-12/09.06.2016 г. на Гл. архитект на район „Надежда“, за построяване на жилищна сграда с магазини и подземни гаражи, с обща разгъната застроена площ (РЗП), включител-

но подземни етажи и етажи в подпокривното пространство над кота корниз, не по-малко от 3 200 кв.м.

По т. 2 от Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г., Столичен общински съвет е възложил на Кмета на Столична община да организира и проведе конкурс за учредяване право на строеж върху гореописания общински поземлен имот, с начално обезщетение в полза на Столична община, в размер не по-малко от 23% от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда (3 200 кв.м.) – 550,40 кв.м., представляваща еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител „СОФ ПРАЙС КОНСУЛТ“ ЕООД, в размер на 725 800 лв.(седемстотин двадесет и пет хиляди и осемстотин лева), без ДДС.

Във връзка с организиране на конкурсната процедура в изпълнение на Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет, в районната администрация на район „Надежда“ е постъпило писмо с рег. № СОА17-ВК08-2301/16/22.07.2021 г. на Директора на Дирекция „Обществени поръчки и концесии“, с молба да бъде изготвена актуализация на пазарната оценка определяща пазарната стойност и процента обезщетение в полза на Столична община за общинския имот.

При възлагането за изготвяне на нова пазарна оценка, Главния архитект на СО-район „Надежда“ е изготвил ново становище за имота, съгласно което УПИ Ш-2590,2592,2594, кв. 19, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, съгласно действащия застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г., Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г., Решение № 526 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет и РУП, одобрен със Заповед № РНД16-РА50-12/09.06.2016 г. на Гл. архитект на СО - район „Надежда“ е ъглов със свързано застрояване и отреждане за жилищно строителство с магазини и ПГ(М+6 ет.).

Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване в имота може да се реализира жилищна сграда с разгъната застроена площ около 2 903,25 кв.м., както и подземен гараж с площта на имота – 553.00 кв.м.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ Ш-2590,2592,2594, кв. 19, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, попада в Устройствена зона Смф- „Смесена многофункционална зона“, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – до 60 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел.– 40 %; максимална кота корниз в м.:-

Поради неподновен договор между Столична община и оценителя изготвил пазарната оценка – „СОФ ПРАЙС КОНСУЛТ“ ЕООД, СО – район „Надежда“ е възложила изготвянето на актуална пазарна оценка на сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община „ФАЙНАНС КОНСУЛТ“ ООД.

„ФАЙНАНС КОНСУЛТ“ е определил пазарната стойност на правото на строеж върху общинския имот и процента обезщетение в полза на Столична община, както следва:

- пазарната стойност на цялото право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2768, с площ 553 кв.м. за изграждане на бъдещата сграда с максимална разгънатата застроена площ - надземно – 2 903,25 кв.м. и разгънатата застроена площ - подземно – 553,0 кв.м., или общо РЗП 3 456,25 кв.м., в размер на 756 112,00 лева (седемстотин петдесет и шест хиляди сто и дванадесет лева).

- пазарен процент обезщетение в полза на Столична община, в размер на 23,34 % от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда, а именно: 677,75 кв.м. от надземната разгъната застроена площ и 129,10 кв.м. от подземната разгъната застроена площ.

Цената е без включен ДДС.

Експертната оценка е изготвена на 01.12.2021 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж е на стойност 411 860,80 лева (четиристотин и единадесет хиляди осемстотин и шестдесет лева и 80 стотинки), съгласно удостоверение № 7204013383/22.02.2022 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

Едно от конкурсните условия в Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет, в т. 3.2 е посочено „жилищната сграда да бъде завършена в срок от 24 месеца от сключване на договора за учредяване право на строеж“.

Предвид процедурните срокове, свързани с одобряването на техническите проекти и съгласувателните срокове с експлоатационните дружества, считам, че срокът за завършване на сградата следва да бъде от влизане в сила на разрешението за строеж.

Във връзка с гореизложеното и за продължаване на процедурата по обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху УПИ Ш-2590,2592,2594, кв. 19, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, е необходимо да бъде извършено изменение на Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет, поради промяна в стойността на правото на строеж върху имота и площта на надземното и подземното застрояване на бъдещата сграда, определена от оценителя като процент обезщетение, като прилагам проект на решение за изменение.

#### **ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:**

Предвид изложеното и на основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от Наредба за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

#### **Приложения:**

- Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на СОС;
- Писмо рег. № СОА17-ВК08-2301-/16/22.07.2021 г. на Столична община;
- Писмо рег. № СОА17-ВК08-2301-/18/11.10.2021 г. на Столична община;
- Писмо рег. № РНД21-ВК08-1036/4/03.12.2021 г. за актуализация на пазарна оценка;
- АОС № 2726/25.04.2016 г. на СО-район „Надежда“;
- Удостоверение за данъчна оценка № 7204013383/22.02.2022 г.
- Скица на поземлен имот № 15-304103/23.06.2016 г. на АГКК;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност на имота;
- Скица-извадка от действащ ПУП;
- Становище на гл. архитект на район „Надежда“;
- Експертна оценка от сертифициран оценител.

**С уважение,  
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ  
Кмет на район „Надежда” – Столична община**



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
София 1000, ул. „Московска” № 33**

**Проект**

**РЕШЕНИЕ №.....**

**на Столичния общински съвет  
от .....20.....година**

**Относно:** Изменение на Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет.

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

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

**1.** Изменя Решение № 58 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. на Столичен общински съвет, както следва:

**1.** В т. 1, описаното „за построяване на жилищна сграда с магазини и подземни гаражи, с обща разгъната застроена площ (РЗП), включително подземни етажи и етажи в подпокривното пространство на кота корниз, не по-малко от 3 200,00 кв.м.“, **се заменя с** „за изграждане на жилищна сграда с общо РЗП около 3 456,25 кв.м. (максимално надземно РЗП – около 2 903,25 кв.м. и максимално подземно РЗП – около 553,00 кв.м.)“.

**2.** В т. 2, описаното „в размер не по-малко от 23% от РЗП на бъдещата сграда (3 200 кв.м.) – 550,40 кв.м., което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител на „СОФ ПРАЙС КОНСУЛТ“ ЕООД с вх. № СОА17-ВК08-2301/13/17.12.2018 г. в размер на 725 800,00 (седемстотин двадесет и пет хиляди и осемстотин) лева, без ДДС.“ **се заменя с** „в размер не по-малко от 23,34 % от РЗП на бъдещата сграда (3 456,25 кв.м.) а именно: 677,75 кв.м. от надземната разгъната застроена площ и 129,10 кв.м. от подземната разгъната застроена площ, което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител,



склучил рамков договор със Столична община в размер на 756 112,00 лева (седемстотин петдесет и шест хиляди сто и дванадесет лева)“.

**3.** В т. 3.1, описаното „с обща разгъната застроена площ, съобразно достигнатия процент обезщетение, но не по-малко от 550,40 кв.м.“ **се заменя с** „с обща разгъната застроена площ, съобразно достигнатия процент обезщетение, но не по-малко от 677,75 кв.м. от надземната разгъната застроена площ и 129,10 кв.м. от подземната разгъната застроена площ“.

**4.** В т. 3.2., описаното “Жилищната сграда по точка 3.1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от сключване на договора за учредяване право на строеж“ **се заменя с** “Жилищната сграда по точка 3.1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на .....20..... година, Протокол № ....., точка .....от дневния ред, по доклад № ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

**(Георги Георгиев)**

.....

**Юрист от администрацията  
на СО – район „Надежда”:**

**X**

---