



Столична община

Входящ №

СОА17-ТД26-8945-[13]

Регистриран на 28.09.2020

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА17-ТД26-8945/12/ 24.08.2020г. на СО

СТ 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" с предложение за учредяване на право на строеж върху съсобствен недвижим имот, находящ се в гр.София, район „Възраждане“, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда и определяне процента на обезщетение за Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

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".

Докладът и проектът за решение са във връзка със заявление на съсобствениците Мартин Георгиев, Валентин Дайски, Евгения Петрова, Мария Дучева, Румяна Дайска, Теодоси в Карадимчев, Николай Стайков и Мила Стайкова, и предложение на Иван Рачев, в качеството му на управител и представляващ „ИГ БАУМЕКС“ ООД, с ЕИК 040674672, за учредяване на право на строеж върху съсобствен между Столична община и частните лица имот, представляващ **поземлен имот с идентификатор 68134.306.15**, с площ от 931,00 кв.м., по действащата КККР, одобрена със Заповед № РД-18-32/ 01.04.2016г. на ИД на АГКК, а съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен с Решение №2 по Протокол №21 от 2001 г. на СОС, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно

направление“, с административен адрес: гр.София, бул.”Константин Величков” №103 и бул. „Александър Стамболийски” №172, срещу обезщетение с равностойни обекти в бъдещата новопостроена сграда.

Мартин Георгиев, Валентин Дайски, Евгения Петрова, Мария I а Дучева, Румяна Дайска, Теодоси Карадимчев, Николай Стайков и Мила Стайкова, се легитимират за собственици общо на 257,65/920 идеални части, равняващи се на **28,005 %** /двадесет и пет цяло и пет хилядни върху сто/ идеални части от УПИ V-3,36, кв.228, м.”Западно направление“, попълнен в кадастралната карта с идентификатор 68134.306.15, с площ от 931,00 кв.м., съгласно договор за определяне на квоти на съсобственост № РД-563-3002/ 14.08.2008г. на СО, вписан в Служба по вписванията– гр.София с вх. №60485/15.08.2008г., том XIX. № 173 и Анекс към него № РД-563-6/ 22.05.2009г. на СО. вписан в Служба по вписванията– гр.София с рег. №20616 от 27.05.2009г., том LVII №165. Легитимират се за собственици и на полумасивна едноетажна постройка и друга постройка към първата, попълнена в кадастралната карта с идентификатор 68134.306.15.1. Съгласно становище на главния архитект на Район „Възраждане“, сградата е със застроена площ 65.00 кв.м. и няма траен градоустройствен статут.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на 662,35/920 идеални части, равняващи се на **71,995 %** идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.306.15, с площ 931,00 кв.м., представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м.”Западно направление“, съгласно АОС/чос/ №1453/03.10.2017 г. на СО р-н „Възраждане“, вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№24271, Акт№105, том LIV, дело №17183/ 20.04.2018 год.

Кметът на район „Възраждане“ е посочила, че за общинския имот няма информация за предявени реституционни претенции, няма заведени съдебни дела. няма учредени вещни права в полза на трети лица и за имотът липсват облигационни правоотношения.

Представен е сключен предварителен договор от 09.07.2007г. между частните лица – съсобственици на Столична община и „ИГ БАУМЕКС“ ООД, за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда и други обекти в УПИ V-3,36, кв.228, м.”Западно направление“.

Иван Рачев, в качеството му на управител и представляващ „ИГ БАУМЕКС“ ООД - е направил предложение за учредяване на право на строеж на дружеството върху общинските идеални части от УПИ V-3,36, кв.228, м.”Западно направление“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на готови жилищни обекти в новопостроената сграда.

Инвеститорът „ИГ БАУМЕКС“ ООД, е представил одобрен инвестиционен проект – част „Архитектура“ на бъдещата сграда и площообразуване. Съгласно проекта, в имота се предвижда изграждане на осеметажна жилищна сграда с подземни гаражи и магазини. Общата площ на сградата, съгласно проектната разработка е в размер на **4 671,70 кв.м.** /надземно и подземно застрояване/.

Съгласно действащия ПУП-ПЗ, одобрен с Решение №2 по Протокол №21 от 2001г. на СОС, в имота се предвижда осеметажна жилищна сграда с магазини в партера, изградена на свързано застрояване със сградата в УПИ VI- 4.

Застроената площ на сградата съгласно проектната разработка е 445,60 кв.м.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е 3 758.50 кв.м.

Разгънатата застроена площ на подземната част е 913,20 кв.м.

Съгласно становище на главния архитект на Район „Възраждане“, по ОУП и ЗУЗСО, имотът попада в устройствена зона „Ц 1-зона делови център“.

Устройствени показатели, постигнати с действащия ПУП-ПЗ са следните:

-Пл = 47,80 %

-Кинт = 4,08

-Озеленяване - 15%.

Съгласно удостоверение №7203001555/ 17.07.2020г. на дирекция „Общински приходи“ - отдел „ОП Възраждане“, данъчната оценка за общинските 71,995 % идеални части от правото на строеж за жилищната сграда с подземен гараж и магазини с обща площ - 4672,00 кв.м. е в размер общо на 903 406,70 лв.

Изготвена е пазарна оценка на правото на строеж от сертифициран оценител на „Н.Д.Експерт“ ООД - сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, със срок на валидност до 10.02.2021г. Пазарната оценка на правото на строеж върху общинския дял от поземления имот е в размер на 1 088 524 лева без ДДС /един милион и осемдесет и осем хиляди, петстотин двадесет и четири лева/ или 556 553 евро /петстотин петдесет и шест хиляди, петстотин петдесет и три евро/ без ДДС или 597,80 евро/кв.м. без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение от сертифицирания оценител, в размер на 28.52 % /двадесет и осем цяло и петдесет и две на сто/ от общинския дял от бъдещата сграда с обща площ 4 671,70 кв.м. /надземно и подземно ниво/.

Столична община, съобразно дела ѝ, представляващ 662,35/920 идеални части, равняващи се на 71,995 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.306.15, представляващ УПИ V-3.36, кв.228, м.“Западно направление“, следва да получи обезщетение в размер на **28.52 %** в конкретни обекти с обща застроена площ не по-малка от 959,24 кв.м от бъдещата сграда, включваща не по-малко от 771,73 кв.м от надземната част и не по-малко от 187,51 кв. м от подземната част.

На основание чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, Наредбата за общинската собственост на СОС, във връзка с чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс.

Пазарната оценка на правото на строеж и процента обезщетение са определени в съответствие с площите в одобрения инвестиционен проект – част „Архитектура“ и становището на главния архитект на Район „Възраждане“.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение - чл.183 ал.3 от Закона за устройство на територията, чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както 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 към доклада е законосъобразен.

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

ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Дончо Барбалов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр.СОФИЯ 1303, бул."Ал.Стамболийски"№62,тел.02/9814364, ф.02/9870794, info@so-vazrazhdane.bg

Столична община
район "Възраждане"



бул. "Ал. Стамболийски" 62
тел : 02/9814364
факс : 02/9870794

№ Към РВЕ17-ВК08-1088-[31]
от 24.08.2020 г.

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРАЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



ПРИДРУЖИТЕЛНО ПИСМО

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРАЖИКОВ,

Приложено, изпращам Ви Доклад от Савина Савова – Кмет на СО – район „Възраждане“ и проект на решение на СОС за Учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху общинските идеални части 71,995% в съсобствен незастроен имот с идентификатор 68134.306.15, съгласно КК и КР, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно направление", с площ от 931 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. "Константин Величков" №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172, срещу обезщетение с равностойностни обекти.

Приложение:

1. Доклад от Савина Савова – кмет на СО – район „Възраждане“;
2. Решение на СОС – проект.
3. АОС №1453/03.10.2017г.,
4. Скица на поземлен имот №15-472448/28.09.17г. от АГТК;
5. Експертна оценка от лицензиран оценител;
6. Договор по по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ и Анекс към договор по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ за доброволно прилагане на влязъл в сила план чрез определяне на квоти на съсобственост;
7. Данъчна оценка №7203001555/17.07.20г. за 71.995% ид.ч.от имота, Данъчна оценка №7203001555/17.07.20г. право на строеж на 71.995% ид.ч.от имота; Данъчна оценка №7203001837/21.08.2020г. за 28.001% ид.ч от имота, Данъчна оценка №7203001761/13.08.2020г. за право на строеж за 21.001% ид.ч;
8. Становище №РВЕ17-ВК08-1088/10/02.07.2018г. от Главния архитект на район „Възраждане“;
9. Удостоверение №РВЕ17-ВК08-1088/29/17.08.2020г. за липса на вещни тежести и реституционни претенции.

**КМЕТ НА
СО – РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“
САВИНА САВОВА**

Писмото се издава в 3 (три) екземпляра (един за класиране в УАРА, един за адм.претиска и един за адресата). Писмото се изпраща както чрез СЕОС, така и на хартиен носител, заедно с приложенията. Приложенията се сканират.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр.СОФИЯ 1303, бул. "Ал.Стамболийски", № 62, тел.02/9814364, ф.02/9870794, info@so-vazrajane.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
г-н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Д О К Л А Д

от САВИНА САВОВА – КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“

ОТНОСНО: Учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху общинските 71,995% идеални части от съсобствен незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.306.15, съгласно КК и КР, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно направление", с площ от 931 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. "Константин Величков" №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172, срещу обезщетение за Столична община с равностойностни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В СО – район „Възраждане“ по предложение на „ИГ БАУМЕКС“ ООД, ЕИК 040674672 е образувана преписка, относно учредяване на право на строеж върху съсобствен поземлен имот.

Столична община е собственик на 71,995 % ид.части от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.306.15 по КК и КР, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно направление" с ПУП одобрен с Решение №2 по Протокол №21 от 2001 г. на СОС, целият имот с площ от 931 кв.м., с административен адрес: гр.София, бул."Константин Величков" №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172.

Столична община легитимира собствеността си с АОС/чос/ №1453/03.10.2017 г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№24271, Акт№105, том LIV, дело №17183/ 20.04.2018 год.

С Договор по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ, вписан в Служба по вписванията с вх. №60485/15.08.2008г., том XIX № 173 и последващ Анекс към договора, вписан в Служба по вписванията с рег. №20616 от 27.05.2009г., том LVII №165, сключени между Кмета на Столична община и съсобственици са определени

квоти на съсобственост в УПИ V-3,36, кв.228, целият с площ от 920 кв.м, както следва: **662.35/920 идеални части за Столична община** и **257.65/920 идеални части за съсобствениците.**

Останалата част от имота е частна собственост.

Видно от становището на главния архитект на район „Възраждане“, в действащия план за застрояване се предвижда осеметажна жилищна сграда с магазини в партера, изградена на свързано застрояване със сградата в УПИ VI- 4.

Застроената площ на сградата е 445.60 кв.м.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е 3 758.50 кв.м.

Разгънатата застроена площ на подземната част е 913.20 кв.м.

Устройствени показатели по ОУП:

Имотът попада в устройствена зона Ц 1-зона делови център.

Устройствени показатели, постигнати с ПУП:

-Пл= 47.80 %

-Кинг= 4.08

-Озеленяване- 15%

Сертифициран оценител „Н.Д. ЕКСПЕРТ“ ООД е изготвил пазарна оценка за стойността на правото строеж върху 71,995% идеални части от незастроен имот с идентификатор 68134.306.15, представляващ - УПИ V-3,36, кв. 228, м. ”Западно направление“, с площ от 931 кв.м., с административен адрес: гр.София, бул.”Константин Величков“ №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172, в размер на 1 088 524 лева без ДДС /един милион осемдесет и осем хиляди и петстотин двадесет и четири лева/ или 556 554 евро /петстотин петдесет и шест хиляди и петстотин петдесет и четири евро/.

Определен е процент на обезщетение за СО в размер на 28.52 % /двадесет и осем цяло и петдесет и две на сто/ за 71,995% идеални части от имота.

Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение №81 по Протокол №7 от 28.02.2008г. и допълнена от м.10.2013 г. Дата на изготвяне на пазарната оценка – 10.08.2020г. Срок на валидност на оценката -10.02.2021г.

РЗП на надземно ниво е около 3 758.50 кв.м. и РЗП на подземни гаражи е около 913.20 кв.м. Заплащането на правото на строеж ще се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни жилищни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда.

Инвеститорът „ИГ БАУМЕКС“ ООД, е представил одобрен на 24.07.2017г. от НАГ – СО инвестиционен проект – част „Архитектура“ на бъдещата сграда и площообразуване. Съгласно проекта, в имота се предвижда изграждане на осеметажна жилищна сграда с подземни гаражи и магазини. Общата площ на

сградата, съгласно проектната разработка е в размер около 4 671,70 кв.м. /надземно и подземно застрояване/.

Столична община следва да получи съобразно дела ѝ от гореописания имот определено от сертифициран оценител обезщетение, равняващо се на 28.52% от общото РЗП в конкретни обекти с площ не по-малко от 959.24 кв.м от бъдещата сграда, включващо не по-малко от 771.73 кв.м от надземната част и не по-малко от 187.51 кв.м от подземната част, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер на 1 088 524 лева без ДДС.

Район „Възраждане“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от урегулирания поземлен имот на „ИГ БАУМЕКС“ ООД, ЕИК 040674672 срещу предоставяне в собственост на Столична община на обекти предназначени за жилищни нужди в новопостроената сграда.

Считаме, че при реализиране на строителния план и с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попадащ в централна градска част, е възможност Столична община да получи обезщетение в самостоятелни обекти в бъдещата сграда, които ще се използват за жилищни нужди.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП и по ЗСПЗЗ, няма вещни тежести, няма заведени съдебни и изпълнителни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

С оглед гореизложеното и на основание чл.183, ал.3 от Закон за устройство на територията, чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както и във връзка с и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следният съгласуван проект за решение, който прилагаме.

С уважение,
КМЕТ НА РАЙОН
„ВЪЗРАЖДАНЕ“:

САВИНА САВОВА



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2020 година

Учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху общинските 71,995% идеални части от съсобствен незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.306.15, съгласно КК и КР, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно направление", с площ от 931 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. "Константин Величков" №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172, срещу обезщетение с равностойности обекти.

на основание чл.183, ал.3 от Закон за устройство на територията и чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във връзка с чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „ИГ БАУМЕКС“ ООД, ЕИК 040674672, върху общинската част от незастроен недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се както следва: гр.София, район „Възраждане“, бул. "Константин Величков" №103 и бул. „Александър Стамболийски“ №172, представляваща 71,995% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.306.15, съгласно ККР, съставляващ УПИ

V-3,36, кв.228, м."Западно направление", с площ от 931 кв.м., /деветстотин тридесет и един/, съгласно действащия план за регулация, актуван с АОС /чос/ № 1453/03.10.2017 г., вписан в Службата по вписванията вх.рег. №24271, Акт №105, том LIV, дело №17183/ 20.04.2018 г., за изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи и магазини, с обща разгъната застроена площ на сградата около 4 671,70 кв.м. /надземно и подземно застрояване/, срещу актуална пазарна цената на правото на строеж, но не по-малко от пазарната цена, определена от сертифициран оценител в размер на 1 088 524, 00 /един милион и осемдесет и осем хиляди, петстотин двадесет и четири/ лева, без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка.

2. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.306.15 по КК и КР, представляващ УПИ V-3,36, кв.228, м."Западно направление", в напълно завършен вид, съгласно одобрения инвестиционен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 959.24 кв.м. (не по-малко от 771.73 кв.м. от надземната част и не по-малко от 187.51 кв.м от подземната част), равняващо се на обезщетение определено от сертифициран оценител, в размер на 28.52% от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от пазарната стойност на правото на строеж върху общинската част, в размер на не по-малко от 1 088 524, 00 /един милион и осемдесет и осем хиляди, петстотин двадесет и четири/ лева, без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване възмездно и безсрочно право на строеж на основание чл.183, ал.3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал.1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2020 г., Протокол № _____ от _____ 2020 г., точка ___ от дневния ред, по доклад № _____ / 2020 год. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Район „Възраждане“
/М.Кърчева/: