



Столична община

Изходящ №

СОА20-ВК08-13217-[4]

Регистриран на 24.02.2021

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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА20-ВК08-13217/ 14.10.2020г. на СО

С Т А Н О В И Щ Е

О Т

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от г-н Ангел Стефанов – Кмет на Район "Овча купел", относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Овча купел“, срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностоен обект в новопостроената сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА 16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Ангел Стефанов – Кмет на Район "Овча купел".

Докладът и проектът за решение са за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот с идентификатор 68134.4337.480, за който е отреден УПИ Х-856, кв.24, по действащия план за регулация на местност „Овча купел-актуализация“, находящ се на ул.“Драгоман“, район „Овча купел“ - частна общинска собственост, срещу изграждане и предоставяне в собственост на равностоен обект в новопостроената сграда.

Столична община се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4337.480, с площ 803,00 кв.м., съгласно действащите кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-51/ 15.07.2010г. на ИД на АГКК, за който е отреден УПИ Х-856, кв.24, местност „Овча купел-актуализация“, с площ 782,00 кв.м., съгласно действащия подробен устройствен план на м.,„Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение №111 по Протокол № 32/ 10.12.2001г. и Решение №24 по Протокол №36/

15.04.2002г. на Столичен общински съвет, за който е съставен АЧОС № 4056/ 22.02.2019 г. на СО, р-н „Овча купел“, вписан в службата по вписванията – гр.София.

Урегулirаният поземлен имот е незастроен.

Със Заповед № РОК18-РД09-94/ 16.02.2018г. на Кмета на район „Овча купел“, върху общинския имот е учредено право на прокарване на мрежи на техническата инфраструктура, по реда на чл.193, ал.4 от ЗУТ, обслужващи съседен УПИ IX-855. Заповедта е вписана в службата по вписванията и представлява тежест върху общинския имот.

В доклада си, Кметът на района е посочил, че за имота липсват данни за реституционни претенции по звсони, ЗТСУ (отм.), ЗОСОИ, по чл.18 от ЗППДОП, няма висящи съдебни спорове и не е в капитала на търговски дружества.

Съгласно становище на главния архитект на район „Овча купел“:

- по ОУП на СО, УПИ X-856, кв.24, местност „Овча купел-актуализация“, попада в устройствена зона Жм - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ с градоустройствени параметри: макс. Пзастр. – 30%; макс. Кинт – 1,05; мин. Позел.-50%, макс.К.К-10,00м.

- по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение №111 по Протокол № 32/ 10.12.2001г. и Решение №24 по Протокол №36/ 15.04.2002г. на Столичен общински съвет, УПИ X-856, кв.24, местност „Овча купел-актуализация“, е със следните специфични параметри за застрояване, одобрени със Заповед № РД-02-14-1531/ 2001г. на МРРБ за СПН: макс. Пзастр. – 30%; макс. Кинт – 1,05; мин. Позел.-50%, макс.кота корниз-10,50м.

В доклада, кметът на район „Овча купел“ е посочил, че съгласно максималните градоустройствени параметри за застрояване, разгънатата застроена площ за урегулirания поземлен имот е около **821,10 кв.м.**

Предложил е да се учреди право на строеж, след провеждане на публично оповестен конкурс, за реализиране на сграда, срещу предоставяне в обезщетение на Столична община, на обект на първия /партерен/ етаж, с предназначение „филиал на детско заведение – детска ясла“ за нуждите на Детска градина №161 „Ласка“, като е взел предвид предвид настъпилите промени в нормативната уредба и необходимостта на района от допълнителни помещения за детски заведения за прием на чакащите деца.

Директорът на ДГ №161„Ласка“ е изразил положително становище с писмо №РОК20-УЗ21-80/ 09.10.2020г.

Данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 119 711,70 (сто и деветнадесет хиляди, седемстотин и единадесет лева и седемдесет ст.) лева, съгласно удостоверение № 7217002105/ 25.06.2020г. на Д-я „Общински приходи“- ОП“Овча купел“.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на строеж върху общинския имот, определено в размер на 282 458,00 (двеста осемдесет и две хиляди, четиристотин петдесет и осем) лева, без ДДС, равностойност в евро в размер на 144 419,00 (сто четиридесет и четири хиляди, четиристотин и деветнадесет) евро или 175,88 евро/ кв.м. без ДДС. Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 29,80 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 08.08.2021 г.

В проекта за решение, кметът на района е предложил начално конкурсно обезщетение в размер на определения пазарен процент – **29,80 % от общото РЗП на бъдещата сграда с площ около 821,10 кв.м.**

В проекта за решение, кметът на района е предложил и заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение, съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от – 29,80 % от общото РЗП на бъдещата сграда, като бъде предоставен на Столична община напълно завършен самостоятелен обект, заемащ целия първи /партерен/ етаж на бъдещата сграда /с изключение на общите части на

сградата/, с предназначение на обекта „филиал на детско заведение – детска ясла“ за нуждите на Детска градина №161 „Ласка“ и с площ не по-малка от 244,69 кв.м. При техническа невъзможност с инвестиционния проект самостоятелното помещение да се проектира с площ, достигната в конкурса като обезщетение, кмета на района е предложил да се направи доплащане.

Доплащането на разликата между площта на самостоятелния обект и общата достигната площ на обезщетението, да е по актуална пазарна цена, но не по-ниска от 344,00 лева на кв.м., представляваща пазарната цена на правото на строеж на кв.м. без ДДС, определена от сертифицирания оценител.

На основание гореизложеното и за по-голяма прецизност, предлагаме:

1. В точка 2 /две/ на проекта за решение, текста „..... за построяване на сграда с обща разгъната застроена площ не по-малко от 826,00 кв.м.“ да придобие следното съдържание:

„..... за построяване на сграда с обща площ /подземна и надземна/ съгласно параметрите на действащия подробен устройствен план, около 821,10 кв.м., с начално обезщетение не по-малко от 29,80% от общата площ на бъдещата сграда и не по-малко от 244,69 кв.м., съответстващо на определената от сертифициран оценител пазарна оценка на правото на строеж, в размер на 282 458,00 (двеста осемдесет и две хиляди четиристотин петдесет и осем) лева, без ДДС, равностойността на 144 419,00 (сто четиридесет и четири хиляди четиристотин и деветнадесет) евро, без ДДС“

2. Точка 3 /три/ на проекта за решение да придобие следното съдържание:

„ Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение, съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от – 29,80 % от общото РЗП на бъдещата сграда, като бъде предоставен на Столична община напълно завършен самостоятелен обект, заемащ целия първи /партерен/ етаж /с изключение на общите части на сградата/, с предназначение на обекта „филиал на детско заведение – детска ясла“ за нуждите на Детска градина №161 „Ласка“ и с площ на обекта не по-малка от 244,69 кв.м. При техническа невъзможност с инвестиционния проект самостоятелното помещение да се проектира с площта съобразно достигнатия в конкурса процент обезщетение, за разликата да се направи доплащане от спечелилия конкурса участник, по актуална пазарна цена на правото на строеж, определена от сертифициран оценител и не по-ниска от 344,00 лева на кв.м., без ДДС....“

3. Точка 5 /пет/ да стане т.4 /четири от проекта за решение.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение - чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.56 от Наредбата 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, 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 Ванбатов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/

Съгласувал:.....
/М. Праматарова /ЮС/

Съгласувал:.....
/М. Проданова /л в ДОС/

Изготвил:.....
/М. Кескинова - гл. юристконсулт в ДОС/

Съгласувал:.....
/Цв. Стоевски – директор ДОПК/

Съгласувал:.....
/Георги Стоянов /ДОПК/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"
София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В
центра: 955 44 62; тел. 855 61 61; факс: 955 95 68

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462 237 или 238

Иэх. № РОК20-ВКО8-1130

Регистриран на 14.10.2020



Относно: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, представляващ УПИ Х-856, кв. 24, местност „Овча купел-актуализация“, нанесен в КККР с идентификатор 68134.4337.480 срещу обезщетение с равностоеен обект

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Приложено, изпращам два броя доклади и два броя решение – проект, съгласувани с началник отдел „Правно административно и информационно обслужване, гражданска регистрация и човешки ресурси“

Преписката е комплектувана, съгласно изискванията на чл.35 от Наредбата за общинската собственост с копие от акт за общинска собственост № 4056/22.02.2019 г.; копие от скица, издадена от СГКК; копие от комбинирана скица: удостоверение за параметрите на застрояване, съгласно ПУП и ОУП, издадено от главния архитект на района; пазарна оценка; копие от инвестиционен проект, част „Архитектура“ и обяснителна записка

Приложение, съгласно текста

С уважение,

Ангел Стефанов
Кмет на район „Овча купел“

Нач. отдел „УОСЖФ, РКГД“
инж. Мария Ботева

Изготвил:
инж. Весела Серафимова

Писмото е в два екземпляра – за подателя (за класиране в УАРОК) и за получателя, поради наличие на оригинали в приложението – доклад и решение-проект



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"
София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В
централа: 955 44 62; тел. 855 61 61; факс: 955 95 68

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Изх. № РОК20-ВКО8-1130

Регистриран на 14.10.2020



ДОКЛАД

от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

ОТНОСНО: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, представляващ УПИ Х- 856, кв. 24, по плана на местност „Овча купел-актуализация“, нанесен в КККР с идентификатор 68134.4337.480, срещу обезщетение с равностоен обект

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Район „Овча купел“ има необходимост от помещения, функциониращи като общински детски заведения. По данни на информационната система за обслужване на детски заведения и подготвителни групи в училищата (ИСОДЗ и ПГУ), за район „Овча купел“ има 436 чакащи за прием деца в яслена възраст и 254 деца във възрастова група от 3 до 6 години.

Подходящо решение за този проблем е обособяването им в партерните етажи на съществуващи или новопостроени жилищни сгради.

Най-подходящата правна форма за реализирането на това, е провеждането на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общинския поземлен имот.

Столична община разполага със свободен, незастроен урегулиран поземлен имот, находящ се в район „Овча купел“, ул. „Драгоман“, нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри с идентификатор 68134.4337.480, площ 803,00(осемстотин и три)кв.м., АОС № 4056 от 22.02.2019 година на район „Овча купел“, вписан в Службата по вписвания том LXII, № 108, вх. рег. № 25453/25.04.2019 г., имотна партида 611500.

За общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма заведени съдебни дела; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Съгласно Заповед № РОК18-РД09-94/16.02.2018 г. на Кмета на район „Овча купел“, върху общинския имот УПИ Х-856, кв. 24 е учредено право на прокарване на мрежи на техническата инфраструктура, съгласно чл.193, ал.4 от ЗУТ за съседен имот УПИ IX-855. Заповедта е вписана в службата по вписвания и представлява тежест върху общинския имот.

За имота е отреден УПИ Х-856, кв. 24, местност „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. за ЯФГ на СОС.

Съгласно комбинирана скица, издадена от „ГИС София“ ЕООД, реална част от ПИ 68134.4337.480 с площ 782,00(седемстотин осемдесет и два)кв.м. попада в УПИ Х-856, като останалата част от ПИ е в улица.

Съгласно ОУП на СО (Д.В. 12/2009 г.), имотът попада в зона Жм* (жилищна зона с преобладаващо малкоетажна застрояване) с параметри, както следва: плътност - 30%; Кинг – 1,05; кота корниз – 10,50 м.; минимално озеленяване – 50%

Параметрите по действащия подробен устройствен план за УПИ Х-856, кв. 24, м. „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС, със специфични застроителни параметри, одобрени със Заповед № РД-02-14-1531/2001 г. на МРРБ за СПН:

плътност - 30%; Кинг – 1,05; кота корниз 10,50 м.; минимално озеленяване – 50%.

Според параметрите на застрояване **максималната РЗП** за УПИ Х-856 с площ 782,00 кв.м. е **821,10 кв.м.**

Поради настъпили промени в нормативната уредба, а именно: обнародваната в ДВ, бр. 78/04.09.2020 г. Наредба на МРРБ за изменение и допълнение на Наредба № РД-02-20-3/2015 г., и при реализация на застроителния план, е възможно първия етаж от новопостроената в имота жилищна сграда, да бъде с предназначение „Детска ясла за една група“ и предоставена на ДГ 161 „Ласка“. С писмо № РОК20-УЗ21-80/09.10.2020 г., е внесено положително становище на Директора на ДГ № 161 „Ласка“.

Данъчната оценка на правото на строеж, съгласно удостоверение № 7217002105/25.06.2020 г. е в размер на 119 711,70 (сто и деветнадесет хиляди седемстотин и единадесет лева и седемдесет стотинки)лв.

По възлагателно писмо № РОК18-АП00-184/7/01.06.2020 г. на район „Овча купел“, е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител „Софинвест“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, на правото на строеж върху УПИ Х-856 с площ 782,00кв.м. за РЗП 821,10 кв.м.

Оценката на правото на строеж, определена на база максималната разгъната застроена площ според параметрите на застрояване, е в размер на **282 458,00**(двеста осемдесет и две хиляди четиристотин петдесет и осем)лева, равностойността на 144 419,00(сто четиридесет и четири хиляди четиристотин и деветнадесет)евро или 344,00(триста четиридесет и четири лева)лв. за 1 кв.м., равностойно на 29,80 %(двадесет и девет процента).

Предлагам минималният процент обезщетение за район „Овча купел“, да е в размер на **29,80 %** (двадесет и девет цяло и осемдесет процента) от общата разгъната застроена площ, което представлява **244,69**(двеста четиридесет и четири цяло и шестдесет и девет стотни)кв.м. от застроената площ на бъдещата сграда.

Разликата между застроената площ на обекта, предоставен в обезщетение на Столична община и определената в пазарната оценка площ от 244,69кв.м., следва да се заплати на Столична община, при условие, че не се достигне максималната площ, определена в пазарната оценка.

Дата на изготвяне на оценката: 08.06.2020 г.

Срок на валидност на оценката: 6(шест) месеца, до 08.12.2020 г.

На основание изложеното и чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6 и 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 вниманието на Столичен общински съвет проект за решение, което прилагам.

С УВАЖЕНИЕ,

АНГЕЛ СТЕФАНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

Началник отдел „УОСЖФТД“:

/инж. Мария Ботева/

Изготвил:

/инж. Весела Серафимова/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 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

За провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху поземлен имот, частна общинска собственост, представляващ УПИ Х - 856, кв. 24, площ 782,00кв.м., местност „Овча купел-актуализация“, район „Овча купел“, нанесен в КККР с идентификатор 68134.4337.480, срещу обезщетение с равностоен обект.

На основание чл. 37, ал. 1 и ал.2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т.6 и 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. Включва в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти за 2020 година на Столична община, учредяване право на строеж върху поземлен имот - частна общинска собственост с идентификатор 68134.4337.480, за който е отреден УПИ Х-856, кв. 24, площ 782,00кв.м., местност „Овча купел-актуализация“, чрез публично оповестен конкурс

2. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот - частна общинска собственост (АОС № 4056 от 22.02.2019 година на район „Овча купел“, вписан в Службата по вписвания в том I.XII, № 108, вх. рег. № 25453/25.04.2019 г., имотна партида 611500 с идентификатор по кадастрална карта 68134.4337.480, за който е отреден УПИ Х- 856, кв. 24 с площ 782,00кв.м., местност „Овча купел-актуализация“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на

Столичен общински съвет, за построяване на сградата с обща разгъната застроена площ не по-малко от 826,00 кв.м.

3. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе конкурс за учредяване право на строеж с начално обезщетение не по-малко от 29,80 % от РЗП (826,00 кв.м.) на бъдещата сграда – 244,69 кв.м., което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител, в размер на 282 458,00(двеста осемдесет и две хиляди четиристотин петдесет и осем)лева, без ДДС, равностойността на 144 419,00(сто четиридесет и четири хиляди четиристотин и деветнадесет)евро, без ДДС.

4. Конкурсът да се проведе при следното условие:

Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелен обект, находящ се на първия етаж в новопостроената жилищна сграда, с предназначение „филиал на детско заведение – детска ясла“, предоставена за нуждите на ДГ 161 „Ласка“, в напълно завършен вид и доплащане от спечелилия конкурса участник разликата между площта на обекта и площта на достигнатото в конкурса обезщетение (достигнатия процент), но не по-малко от 244,69(двеста четиридесет и четири цяло и шестдесет и девет)кв.м. по актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител и не по-ниска от 344,00(треста четиридесет и четири)лева на кв.м., без ДДС.

5. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия конкурса участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. 2.

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

Председател на
Столичен общински съвет :
/Елен Герджиков/

Съгласувал:

Зорница Кондакова
Началник отдел „ПАИОГР и ЧР“

Изготвил:

/инж. Весела Серафимова/