

**Столична община**

Входящ №

СОА20-ВК08-15856-[3]

Регистриран на 10.05.2021

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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА20-ВК08-15856/ 2020г. 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-н Тодор Кръстев – Кмет на Район “Сердика”, относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху поземлени имоти – частна общинска собственост, находящи се на територията на район „Сердика“, срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни обекти в новопостроена 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 № 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-н Тодор Кръстев – Кмет на Район “Сердика”.

Докладът и проектът за решение са за провеждане на общ публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, едновременно върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост:

1. **Поземлен имот /незастроен/ с идентификатор 68134.512.590**, с площ 307,00 кв.м., съгласно действащата кадастрална карта, представляващ УПИ XVI-6, кв.44б, м.“ГГЦ-Зона В-17“ по действащия план за регулация /ИПРЗ и РУП/, одобрен със Заповед № РД-09-50-636/ 29.07.2014г. на Главния архитект на СО, с административен адрес: гр.София, район „Сердика“, ул.“Враня“ №39 /Акт за поправка на АчОС № 1673/ 04.08.2015 г. на СО, р-н „Сердика“, вписан в службата по вписванията.

Съгласно ОУП на Столична община и приложението му към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, УПИ XVI-6, кв.44б, м.“ГГЦ-Зона В-17“, попада в устройствена зона „Зона на стария градски център“, устройствена категория №10 /Ц2/ с ограничителни устройствени параметри: макс.

Пл.застр. – 60-80%; макс. Кинт – 3,5-5; мин. Пл.озел.-30-20%. Характер на застрояване – високо застрояване – над 15м.

Съгласно приложено становище на главния архитект на район „Сердика“ в УПИ XVI-6, кв.44б, м. „ГГЦ-Зона В-17“ се предвижда нова сграда с магазини и четири и пет етажа с к.к. 15м. и к.к. 17,76 м., максималната РЗП, без сутерен е 1 092,00 /хиляда и деветдесет и два/ кв.м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „Консулт – 2017“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, на правото на строеж, в размер на 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди, петстотин осемдесет и девет) лева, без ДДС, равностойност в евро в размер на 164 937,00 (сто шестдесет и четири хиляди и деветстотин тридесет и седем) евро без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община в размер на 21,19 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 12.05.2021 г.

В проекта за решение е предложено начално конкурсно обезщетение в размер на определения пазарен процент - **21,19 %**.

В проекта за решение е предложено заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни жилищни обекти, с обща площ съобразно достигнатия процент обезщетение от общата площ на сградата - **около 1092,00 кв.м., но не по-малка от 232,00 кв.м.** /подземна и надземна площ/, чиято стойност да е не по малка от пазарната цена на правото на строеж, в размер на 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди, петстотин осемдесет и девет) лева, без ДДС.

2. Поземлен имот /незастроен/ с идентификатор 68134.512.406, с площ 526,00 кв.м., съгласно действащата кадастрална карта, представляващ УПИ V-14, кв.39а, „Банишора Зона – В-17 - част“ по действащия план за регулация /ЧИРП/, одобрен със Заповед № РД-50-09-363/ 20.08.1993г. на Главния архитект на СО, с административен адрес: гр.София, район „Сердика“, ул.“Враня“ №24 /АчОС № 1798/ 13.11.2018 г. на СО, р-н „Сердика“, вписан в службата по вписванията /.

Съгласно ОУП на Столична община и приложението му към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, УПИ V-14, кв.39а, „Банишора Зона – В-17 - част“, попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“, устройствена категория №1 /Жг/ с ограничителни устройствени параметри: макс. Пл.застр. – 60%; макс. Кинт – 3,5; мин. Пл.озел.-20%, мах. Кота корниз – 26 м. за жил.сгр.

Съгласно приложено становище на главния архитект на район „Сердика“, в УПИ V-14, кв.39а, „Банишора Зона – В-17 - част“ се предвиждат две жилищни сгради на два, три и четири и пет етажа, максималната РЗП, без сутерен е 1 841,00 /хиляда осемстотин четиридесет и един/ кв.м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „Консулт – 2017“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, на правото на строеж, в размер на 654 202,00 (шестотин петдесет и четири хиляди, двеста и два) лева, без ДДС, равностойност в евро в размер на 334 488 (триста тридесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и осем) евро, без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община в размер на 21,76 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 12.05.2021 г.

В проекта за решение е предложено начално обезщетение в размер на определения пазарен процент - **21,76 %**.

В проекта за решение е предложено заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни жилищни обекти, с площ съобразно достигнатия процент обезщетение от общата площ на сградата - **около 1 841,00 кв.м., но не по-малка от 470,00 кв.м.** /от подземна и надземна площ/, чиято пазарна стойност да е не по-малка от пазарната цена на правото на строеж, в размер на 654 202,00 (шестотин петдесет и четири хиляди, двеста и два) лева, без ДДС.

3. Поземлен имот /незастроен/ с идентификатор 68134.512.319, с площ 348,00 кв.м., съгласно действащата кадастрална карта, представляващ УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17” по действащия план за регулация /ЧИЗРП/, одобрен със Заповед №РД-50-09-231 от 04.06.1993 год. на Главен архитект на София, с административен адрес: гр. София, район „Сердика”, ул. „Охрид” № 69 /АЧОС №1723 от 29.08.2016 год., на СО-район „Сердика“, вписан в Службата по вписвания/.

Съгласно ОУП на Столична община и приложението му към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17”, попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“, устройствена категория №1 /Жг/ с ограничителни устройствени параметри: макс. Пл.застр. – 60%; макс. Кинт – 3,5; мин. Пл.озел.-20%, мах. Кота корниз – 26 м. за жил.сгр.

Съгласно приложено становище на главния архитект на район „Сердика“, в УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17”, се предвижда нова сграда на шест етажа, максималната РЗП, без сутерен е 1 200,5 /хиляда и двеста цяло и пет стотни/ кв.м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „Консулт – 2017“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, на правото на строеж, в размер на 414 550,00 (четиристотин и петнадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС, равностойност в евро 211 956 (двеста и единадесет хиляди деветстотин петдесет и шест) евро, без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община в размер на 21,10 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 12.05.2021 г.

В проекта за решение е предложено начално обезщетение в размер на определения пазарен процент - **21,10 %**.

В проекта за решение е предложено заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни жилищни обекти, с площ съобразно достигнатия процент обезщетение от общата площ на сградата - **около 1 200,5 кв.м., но не по-малка от 297,00 кв.м.** /подземна и надземна площ/, чиято пазарна стойност да е не по-малка от пазарната цена на правото на строеж, в размер на 414 550,00 (четиристотин и петнадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС.

Съгласно приложени в преписката удостоверения, кметът на район „Сердика“ е посочил, че за имотите липсват данни за реституционни претенции по ЗПИНМ, ЗВСВНОИ, ЗТСУ и по § 2 от ПЗР на ЗОСОИ.

Общата пазарна цена на правото на строеж върху трите общински имота е в размер на 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди, триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

Предложението на вносителя на доклада е обезщетението с равностойни жилищни обекти за Столична община е да бъде в новопостроената сграда в УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17”, поземлен имот с идентификатор 68134.512.319, с административен адрес: гр. София, район „Сердика”, ул. „Охрид” № 69.

Общото обезщетение следва да е съобразно достигнатите проценти от общото РЗП /надземно и подземно/ на сградите, но с обща площ **не по-малко от 999,00 кв.м.** /подземна и надземна площ/.

Пазарната стойност на обектите в обезщетение да е не по-малка от общата пазарна цена на правото на строеж върху трите общински имота, в размер на 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди, триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

Ако Столичният общински съвет прецени, че предложението на вносителя е целесъобразно и в интерес на Столична община, предвид необходимостта от технически корекции и допълнителни уточнения, за по голяма прецизност предлагаме нов проект за решение със следното съдържание, както следва:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижими имоти – частна общинска собственост срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроена сграда.

На основание: чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 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:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, едновременно върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в гр. София, район „Сердика“, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.590 с площ от 307 кв.м., представляващ УПИ XVI-6, кв. 44б, м. „ГГЦ- Зона В-17“, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ № 39, актуван с акт за поправка на АОС № 1673 от 04.08.2015 год., вписан в Службата по вписвания, ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ЖИЛИЩНА СГРАДА НА ЧЕТИРИ И ПЕТ ЕТАЖА С МАГАЗИНИ, в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван инвестиционен проект – част „Архитектура“, с обща площ **около** 1092,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с р е щ у начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, но не по-малко от 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди, петстотин осемдесет и девет) лева, без ДДС.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.406 с площ от 526 кв.м., представляващ УПИ V-14, кв. 39а, м. „ГГЦ- Зона В-17“, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ № 24, актуван с АОС № 1798 от 13.11.2018 год., вписан в Службата по вписвания, ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ДВЕ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ НА ДВА, ТРИ И ЧЕТИРИ И ПЕТ ЕТАЖА, в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван инвестиционен проект – част „Архитектура“, с обща площ **около** 1841,00 кв.м. (надземно и

подземно застрояване), с р е щ у начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, но не по-малко от 654 202,00 (шестотин петдесет и четири хиляди, двеста и два) лева, без ДДС.

3. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.319 с площ от 348 кв.м., представляващ УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17” находящ се в гр. София, район „Сердика”, ул. „Охрид” № 69, актуван с АОС№1723 от 29.08.2016 год., вписан в Службата по вписвания, ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ЖИЛИЩНА СГРАДА НА ШЕСТ ЕТАЖА, в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван инвестиционен проект – част „Архитектура“, с обща площ **около 1200,5 кв.м.** (надземно и подземно застрояване), с р е щ у начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, но не по-малко от 414 550,00 (четиристотин и петнадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС.

4. **Общата пазарна цена** на правото на строеж върху трите общински имота да е в размер на актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, но не по-малко от 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди, триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху трите общински имота - заедно, както следва:

1. За имот подробно описан в пункт I, т.1 от решението, при начален процент на обезщетение - **21,19 %** (двадесет и едно цяло и деветнадесет процента) от общата площ на сградата - около 1092,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от **234,00 кв.м.** (от надземното и подземното застрояване).

2. За имот подробно описан в пункт I, т. 2 от решението, при начален процент на обезщетение - **21,76 %** (двадесет и едно цяло и седемдесет и шест процента) от общата площ на сградата - около 1841,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от **470,00 кв.м.** (от надземно и подземно застрояване).

3. За имот подробно описан в пункт I, т. 3 от решението, при начален процент на обезщетение - **21,10 %** (двадесет и едно цяло и десет процента) от общата площ на сградата - 1 200,5 кв.м.(надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от **299,00 кв.м.** (от надземно и подземно застрояване).

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на **общата пазарна цена** на правото на строеж върху трите общински имота да се извърши чрез **обезщетение** с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти за жилищни нужди в новопостроената сграда в УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17”, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.512.319, находящ се в гр. София, район „Сердика”, ул. „Охрид” № 69, с площ съобразно достигнатите проценти от общите площи / надземни и подземни/ на сградите, **но не по-малко** от 999,00 кв.м. (подземна и надземна площ), чиято пазарна стойност да е не по-ниска от общата актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител и не по-ниска от 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди, триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

2. Срокът за завършване на обектите за Столична община да не е повече от три години от сключване на договора за учредяване на право на строеж .

3. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на процента обезщетение.

4. Владението на обектите в обезщетение да се предаде на Столична община, след издаването на акт за въвеждане в експлоатация/ разрешение за ползване на сградата в която се намират. Обектите да са в напълно завършен за ползване вид.

IV. На основание резултатите от конкурса, издадени визи за проектиране и представени съгласувани от Главния архитект на Столична община, инвестиционни проекти – части „Архитектура“, Кметът на Столична община, да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж върху имотите, описани в пункт I, т. 1, т. 2 и т. 3 от решението.....“

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение - чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.1, ал.3 и ал.4 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.6, чл.4, ал.4 и ал.6 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 Барбалов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/

Съгласувал:.....
/М. Праматарова - зам.кмет на ПОС/

Съгласувал:.....
/М. Проданова - зам.кмет на ПОС/

Изготвил:.....08.04.2021г.
/М. Кескинова -гл.юрисконсулт в ДОС/



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК08-15856

Регистриран на 09.12.2020

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА"

1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза, 88

тел: 931 61 88; факс: 832 20 95,

www.serdika.bg

ДО

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СО Район СЕРДИКА

бул. Мария Луиза 88

тел. 921-80-19; 921-80-48

№ РСР20-ВК08-2343

от 09.12.2020 16:11:51



ДОКЛАД

ОТ

**инж. ТОДОР КРЪСТЕВ
КМЕТ НА РАЙОН „СЕРДИКА“**

ОТНОСНО: Процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху поземлени имоти – частна общинска собственост срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни обекти в новопостроена сграда.

Процедура по чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията на Столичния общински съвет и в изпълнение на Решение №57 по Протокол №9 от 20.02.2020 год. на СОС, внасям доклад и проект за решение с предложение за учредяване на право на строеж върху поземлени имоти – частна общинска собственост срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни обекти в новопостроена сграда.

Столична община е собственик на следните незастроени урегулирани поземлени имоти:

1. Поземлен имот (незастроен) с идентификатор 68134.512.590 с площ от 307,00 кв.м., съгласно кадастрална карта одобрена със Заповед №РД-18-53 от 23.11.2011 год. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ XVI-6, кв. 446, м. „ГГЦ- Зона В-17“ по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-09-50-636 от 29.07.2014 год. на Главен архитект на Столична община, с административен адрес: гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ №39, за който в СО – район „Сердика“ е съставен акт №1673 за поправка на акт за частна общинска собственост №1648/2015 от 04.08.2015 год., вписан в службата по вписвания с вх. рег. № 46621 от 06.08.2015 год., том СХ, акт № 117, имотна партида 352122.

Имотът попада в територия, за която има действащ подробен устройствен план – ИПРЗ и РУП, за м. „ГГЦ- Зона В-17“, одобрен със Заповед №РД-09-50-636 от 29.07.2014 год. на Главен архитект на София.

С действащия ПУП – ЧИЗРП се предвижда нова сграда с магазини и четири и пет етажа с к.к. 15,00 м. и к.к. 17,76 м.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение № 960 от 16.12.2009 год. на МС), имота попада в „Зона на стария градски център“, устройствена категория №10 /Ц2/ с ограничителни устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване - 60 – 80%;
- максимален КИНТ - 3,5 – 5
- минимална озеленителна площ - 30 – 20 %

Характерът на застрояване е високо застрояване с височина на 15 м.

При площ на УПИ XVI-6, кв. 446, м. „Зона В-17“, ПИ 68134.512.590, с площ от 312,00 кв.м., максимална разгърната застроена площ без сутерен е 1092,00 кв.м.

Предвижданията по ПУП не противоречат на предвижданията по ОУП.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, няма вещни тежести, няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

2. Поземлен имот (незастроен) с идентификатор 68134.512.406 с площ от 526,00 кв.м., съгласно кадастрална карта одобрена със Заповед №РД-18-53 от 23.11.2011 год. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ V-14, кв. 39а, м. „ГГЦ- Зона В-17“ по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-50-09-363/20.08.1993 год. на Главен архитект на София, с административен адрес: гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ № 24, за който в СО – район „Сердика“ е съставен акт за частна общинска собственост №1798 от 13.11.2018 год., вписан в службата по вписвания в том CLXXVIII, Акт № 14, вх. рег.№ 76667 от 16.11.2018 год., имотна партида 587579.

Имотът попада в територия, за която има действащ ПУП – ЧИЗРП и ЧКЗСП за м. „Зона В-17“, одобрен със Заповед №РД-50-09-363 от 20.08.1993 год. на Главен архитект на София.

С действащия ПУП – ЧИЗРП и ЧКЗСП са предвидени две нови жилищни сгради на два, три, четири и пет етажа.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение № 960 от 16.12.2009 год.), имота попада в територия за Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“, устройствена категория №1 /Жг/ с ограничителни устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване - 60%;
- максимален КИНТ - 3,5
- минимална озеленителна площ - 20 %
- максимална кота корниз - 26 м. за жил. сгр.

При площ на УПИ V-14, кв. 39а, м. „Зона В-17“, ПИ 68134.512.406, с площ от 526,00 кв.м., максимална разгърната застроена площ без сутерен е 1841,00 кв.м.

Предвижданията по ПУП не противоречат на предвижданията по ОУП.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, няма вещни тежести, няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

3. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.319 (незастроен) с площ от 348,00 кв.м., съгласно кадастрална карта одобрена със Заповед №РД-18-53 от 23.11.2011 год. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17“ по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-50-09-231 от 04.06.1993 год. на Главен архитект на София, с административен адрес: гр. София, район „Сердика“, ул. „Охрид“ №69, за който в СО – район „Сердика“ е съставен акт за частна общинска собственост №1723 от 29.08.2016 год., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. №53825 от 31.09.2016 год., акт №156, том СХХV, дело №39245, имотна партида 435137.

Имотът попада в територия, за която има действащ ПУП – ЧИЗРП за м. „Зона В-17“, одобрен със Заповед №РД-50-09-231 от 04.06.1993 год. на Главен архитект на София.

С действащия ПУП – ЧИЗРП се предвижда нова сграда на шест етажа с к.к. 17,50 м.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение №960 от 16.12.2009 год.), имота попада в територия „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“, устройствена категория №1 /ЖГ/ с ограничителни устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване - 60%;
- максимален КИИТ - 3,5
- минимална озеленителна площ - 20 %
- максимална кота корниз - 26 м. за жил.сгр.

Характерът на застрояване е високо застрояване с височина над 15 м.

При площ на УПИ VII-15, кв. 41, м. „Зона В-17“, ПИ 68134.512.319, с площ от 343,00 кв.м., максимална разгърната застроена площ без сутерен е 1200,50 кв.м.

Предвижданията по ПУП не противоречат на предвижданията по ОУП.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, няма вещни тежести, няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Предлагам да се проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно върху общинските имоти, като обезщетението за Столична община да бъде с равностойни обекти в новопостроена сграда в УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ – Зона В – 17“, поземлен имот с идентификатор 68134.512.319, с административен адрес: гр. София, район „Сердика“, ул. „Охрид“ №69. При реализиране на строителния план Столична община има възможност да получи, като обезщетение равностойни обекти в новопостроена сграда, които ще се използват за настаняване на крайно нуждаещи се лица с установени жилищни нужди. Местоположението на имотите са с добра локация, попадат в централна градска част. Кварталът има много добре развита транспортна инфраструктура, голяма част от градския транспорт в това число, трамваи, автобуси и тролейбуси преминават през него, което го прави много удобен за придвижване, а изграденият лъч за метрото улеснява бързото придвижване до тях.

Считам, че най-подходяща форма за увеличаване на сградния фонд на Столична община е провеждането на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общински поземлен имот.

С възлагателно писмо №РСР16-ТД26-306-[14] от 21.09.2020 год. Столична община – район „Сердика“ възлага изготвянето на пазарни оценки за определяне на пазарното обезщетение на поземлени имоти с идентификатори 68134.512.590, с площ от 307 кв.м., 68134.512.406, с площ от 526 кв.м. и 68134.512.319, с площ от 348 кв.м. – собственост на Столична община.

Изготвени са три пазарни оценки от сертифициран оценител „Консулт – 2007“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община на правото на строеж върху:

1. общинския поземлен имот с идентификатор имот 68134.512.590 в размер на - 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и девет) лв. без ДДС, равностойност в евро 164 937 (сто шестдесет и четири хиляди деветстотин тридесет и седем) евро, цена на 1 кв.м.- 295,41 (двеста деветдесет и пет и четиридесет и една) лв. или 151,00 (сто петдесет и едно) евро/кв.м.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 21,19% (двадесет и един цяло и деветнадесет процента) от общата разгърната застроена площ – 1092,00 кв.м. надземна част, 21,19% от 877,00 кв.м. в жилищна част и същия процент от 215,00 кв.м. в магазинна част.

2. общинския поземлен имот 68134.512.406 в размер на – 654 202,00 (шестстотин петдесет и четири хиляди двеста и два) лв. без ДДС, равностойност в евро 334 488 (триста тридесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и осем) евро, цена на 1 кв.м.- 303,29 (триста и три и двадесет и девет) лв. или 155,00 (сто петдесет и пет) евро/кв.м.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на 21,76% (двадесет и един цяло и седемдесет и шест процента) от общата разгърната застроена площ – 1841,00 кв.м. надземна част и същия процент от 316,00 кв.м. от подземна част.

3. общинския поземлен имот 68134.512.319 в размер на - 414 550,00 (четиристотин и четиринадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС, равностойност в евро 211 956 (двеста и единадесет хиляди деветстотин петдесет и шест) евро, цена на 1 кв.м.- 294,11 (двеста деветдесет и четири и единадесет) лв. или 150 (сто петдесет) евро/кв.м.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на 21,10% (двадесет и един цяло и десет процента) от общата разгъната застроена площ – 1200,50 кв.м. - надземна част и същия процент от 209,00 кв.м. - подземна част.

Общата пазарна цена на правото на строеж върху трите имота е в размер на 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

Общото обезщетение съобразно достигнатите проценти от общото РЗП (надземно и подземно) на сградите е с обща площ - 999,00 кв.м. (подземна и надземна площ).

С оглед на изложеното и на основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 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, проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Окомплектована преписка съгласно разпоредбите на чл. 35 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост.
3. Актуална пазарна оценка от сертифициран оценител

С уважение,

ТОДОР КРЪСТЕВ

кмет на СО – район „Сердика”





СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижими имоти – частна общинска собственост срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроена сграда.

На основание: чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 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:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в гр. София, район „Сердика“, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.590 с площ от 307 кв.м., по кадастрална карта и кадастрални регистри, представляващ УПИ XVI-6, кв. 446, м. „ГГЦ- Зона В-17“, по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-09-50-636 от 29.07.2014 год., находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ № 39, актуван с акт №1673 за поправка на акт за частна общинска собственост №1648/2015 от 04.08.2015 год., вписан в службата по вписвания , за изграждане на жилищна сграда на четири и пет етажа с магазини, в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван проект – част „Архитектура“, с обща разгъната застроена площ около 1092,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), срещу начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и девет) лв. без ДДС, равностойност в евро 164 937 (сто шестдесет и четири хиляди деветстотин тридесет и седем) евро, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.406 с площ от 526 кв.м., по кадастрална карта и кадастрални регистри, представляващ УПИ V-14, кв. 39а, м. „ГГЦ- Зона В-17“, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Враня“ № 24, актуван с АОС №1798 от 13.11.2018 год., вписан в службата по вписвания, за изграждане на две жилищни сгради на два, три и четири и пет етажа в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван проект – част „Архитектура“, с обща разгъната застроена площ около 1841,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), срещу начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на 654 202,00 (шестстотин петдесет и четири хиляди двеста и два) лв. без ДДС, равностойност в евро 334 488 (триста тридесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и осем) евро, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО.

3. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.319 с площ от 348 кв.м., по кадастрална карта и кадастрални регистри, представляващ УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ- Зона В-17“ по действащия план за регулация, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Охрид“ № 69, актуван с АОС №1723 от 29.08.2016 год., вписан в Службата по вписвания, за изграждане на жилищна сграда на шест етажа в съответствие с действащия ПУП и ОУП на СО и представен съгласуван проект – част „Архитектура“, с обща разгъната застроена площ около 1200,5 кв.м. (надземно и подземно застрояване), срещу начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на 414 550,00 (четиристотин и четиринадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС, равностойност в евро 211 956 (двеста и единадесет хиляди деветстотин петдесет и шест) евро, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО.

4. Общата пазарна цена на правото на строеж върху трите общински имота е в размер на 1 391 341,00 (един милион триста деветдесет и една хиляди триста четиридесет и един) лв. без ДДС.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общинските имоти, както следва:

1. За имот подробно описан в т. 1, при начален процент на обезщетение - 21,19% (двадесет и един цяло и деветнадесет процента) от общата разгъната застроена площ на сградата около 1092,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от 232,00 кв.м. (от надземно и подземно застрояване), чиято пазарна стойност да е не по-малка от началната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител в размер на 322 589,00 (триста двадесет и две хиляди петстотин осемдесет и девет) лв. без ДДС,

2. За имот подробно описан в т. 2, при начален процент на обезщетение - 21,76% (двадесет и един цяло и седемдесет и шест процента) от общата разгъната застроена площ на сградата около 1841,00 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от 470,00 кв.м. (от надземно и подземно застрояване), чиято пазарна стойност да е не по-малка от началната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител в размер на 654 202,00 (шестстотин петдесет и четири хиляди двеста и два) лв. без ДДС.

3. За имот подробно описан в т. 3, при минимален процент на обезщетение - 21,10% (двадесет и един цяло и десет процента) от общата разгъната застроена площ на сградата около 1200,5 кв.м. (надземно и подземно застрояване), с площ на обезщетението не по-малко от 297,00 кв.м. (от надземно и подземно застрояване), чиято пазарна стойност да не е по-малка от началната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител в размер на 414 550,00 (четиристотин и четиринадесет хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на общата пазарна цена на правото на строеж върху трите общински имота да се извърши чрез обезщетение с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти за жилищни нужди в новопостроената сграда в УПИ VII-15, кв. 41, м. „ГГЦ – Зона В-17“, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.512.319, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Охрид“ №69, с площ съобразно достигнатите проценти от общото РЗП (надземно и подземно) на сградите, но не по-малко от 999,00 кв.м. (надземно и подземно).

2. Обезщетението да бъде в напълно завършена жилищна сграда – с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация.

3. Срокът за завършване на обектите по пункт I, т. 1, т. 2 и т. 3 да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж.

4. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на процента обезщетение.

IV. На основание резултатите от конкурса, издадена виза за проектиране и представени съгласувани инвестиционни проекти от Главен архитект на Столична община, кметът на Столична община, да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник за учредяване право на строеж, върху имотите, описани в пункт I, т. 1, т. 2 и т. 3 от решението.

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ: _____

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

Съгласувал:

Нина Костадинова – главен юрисконсулт – финансов контролор

1/4 дата: 08.12. 2020 год.