



**Столична община**

Входящ №

СОА20-ВК08-16048-[1]

Регистриран на 15.12.2020

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



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА20-ВК08-16048/ 11.12.2020г. 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", 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 "Възраждане", срещу предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни обекти 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 № 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 за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот с идентификатор 68134.305.386, с площ 414.00 кв.м., за който е отреден УПИ III-за жил. строителство, магазини и подземни гаражи, кв.218, местност "Западно направление", находящ се на ул."Осогово" №33, район "Възраждане" - частна общинска собственост, срещу изграждане и предоставяне в собственост на равностойни обекти в новопостроената сграда.

Столична община се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.305.386, с площ 414.00 кв.м., съгласно действащите кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-32/ 01.04.2016г. на ИД на АГКК, за който, съгласно действащият подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-09-50-809/ 16.06.2020г. на главния архитект на гр.София, е отреден УПИ III-за жил. строителство, магазини и

подземни гаражи, кв.218, местност „Западно направление“, за който е съставен АЧОС № 1628/ 19.06.2020 г. на СО, р-н „Възраждане“, вписан в службата по вписванията – гр.София.

Урегулируният поземлен имот е незастроен.

Съгласно удостоверение РВЕ20-ВК08-1598/ 26.11.2020г. на сектор „Управление на общинската собственост“, район „Възраждане“, за имота липсват данни за предявени реституционни претенции, висящи съдебни дела и вещни тежести.

Съгласно становище на главния архитект на район „Възраждане“, УПИ III-за жил. строителство, магазини и подземни гаражи, кв.218, местност „Западно направление“:

- по ОУП на СО попада в устройствена зона Ц<sub>1</sub> - „Зона на новия делови център“ с градоустройствени параметри: плътност и интензивност – без ограничение. а височината на сградите се доказва с РУП.

- по ПУП-ПРЗ-РУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-809/ 16.06.2020г. на главния архитект на гр.София, е със следните специфични параметри за застрояване: макс. Пзастр. – 62%; макс. Кинт – 6,08; мин. Позел.-15%.Предвижда се седеметажна жилищна сграда с магазини в партера, свързано застрояванесъс сградите в съседните урегулирани поземлени имоти.

Съгласно максималните градоустройствени параметри за застрояване, застроената площ на сградата е 255.40 кв.м., разгнатата застроена площ на надземната част на сградата е 2 516,80 кв.м., застроената площ на сутерена е 414,00 кв.м.

Кметът на район „Възраждане“ е предложила да се учреди право на строеж след провеждане на публично оповестен конкурс, за реализиране на предвидената по действащия ПЗ-РУП сграда, срещу предоставяне в обезщетение на Столична община, на равностойни обекти в новопостроената сграда.

Данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 700 619,50 (седемстотин хиляди, шестстотин и петдесет лева и петдесет ст.) лева, съгласно удостоверение № 7203002636/ 11.12.2020г. на Д-я „Общински приходи“- ОП „Възраждане“.

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 713 614,00 (седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева) лева, без ДДС, равностойност в евро 364865 евро (триста шестдесет и четири хиляди осемстотин шестдесет и пет евро). Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 23,89 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 11.06.2021 г.

В проекта за решение, кметът на района е предложил публично оповестения конкурс да се проведе при **начална конкурсна цена** на правото на строеж за гореописания имот - определената от сертифициран оценител пазарна цена, в размер на 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ без ДДС при **начално конкурсно обезщетение** /минимален процент/ в размер на определения пазарен процент – 23,89 % от общото РЗП на бъдещата сграда, с площ около 2 930,80 кв.м. /2 516,80 кв.м.- надземно и 414,00 кв.м.-подземно/.

В проекта за решение, кметът на района е предложил и заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни самостоятелни обекти с предназначение за жилищни нужди, съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от 23,89 % от общото РЗП на бъдещата сграда и с площ на обектите не по-малка от 601,26 кв.м от надземното застрояване и не по-малко от 98,90 кв.м от подземното застрояване.

Предложението на кмета на района, кметът на СО да издаде заповед, в която да възложи на кмета на района „Възраждане“ да утвърди конкурсната документация, да организира и проведе конкурса и да сключи договора със спечелилия конкурса участник, на основание чл.31, ал.3 от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

не може да бъде изпълнено, тъй като чл.37, ал.1 от Закона за общинската собственост посочва, че кметът на общината издава заповед и сключва договор със спечелилия участник и закона и подзаконовите нормативни актове не предвиждат изключения за делегиране на правомощия на кмета на района при учредяване право на строеж.

На основание гореизложеното и за по голяма прецизност, предлагаме:

**1. Точка 2 /две/ на проекта за решение да придобие следното съдържание: „ Конкурсът да се проведе при следните условия:**

- Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши при минимален процент обезщетение, в размер на 23,89% от общата площ на сградата, представляваща около 2 930,80 кв.м. /2 516,80 кв.м.- надземно РЗП и 414.00 кв.м.-подземно застрояване/, със самостоятелни обекти, предназначени за жилищни нужди в новопостроената и напълно завършена жилищна сграда, с обща площ, съобразно достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малко от 601,26 кв.м. надземна площ и не по-малко от 98.90 кв.м – подземна площ, което представлява равностойност на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на: 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ лева без ДДС.

- Срокът за завършване на обекта по т.1 с удостоверение за въвеждане в експлоатация да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж.....

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

**2. Точка 3 /три/ на проекта за решение да придобие следното съдържание: „.....На основание резултатите от конкурса, издадена виза за проектиране и представени съгласувани инвестиционни проекти от Главния архитект на Столична община, кметът на Столична община, да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник за учредяване право на строеж върху имота, описан в т.1 от проекта за решение ....”**

**3. Точка 4 /четири/ на проекта за решение да отпадне.**

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, 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, 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 Варбалов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

/арх.Здравко Здравков/

Съгласувал .....  
М. Праматар

1.12.20

Съгласувал .....  
М. Проданова

12.20

Изготвил .....  
М. Кескинова -гл. юристконсулт в ДООС

12.20



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

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

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ПРИДРУЖИТЕЛНО ПИСМО

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,**

Приложено, изпращам Ви Доклад от Савина Савова – Кмет на СО – район „Възраждане“ и проект на решение на СОС за откриване и провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, няходящ се гр.София, район „Възраждане“, ул. "Осогово" №33, АОС /чос/ №1628/19.06.2020г., представляващ общински незастроен имот с идентификатор 68134.305.386, съгласно КК и КР представлява УПИ III за жс, магазини и пг, кв.218, м."Западно направление", с площ от 414.00 кв.м., срещу обезщетение с равностойности обекти..

#### Приложение:

- 1.Доклад от Савина Савова – кмет на район „Възраждане“;
- 2.Решение на СОС – проект.
- 3.Документи –
  - Становище на главния архитект на район „Възраждане“ №РВЕ20-ВК91-373/08.12.2020г. ;
  - Удостоверение за липса на вещи тежести №РВЕ20-ВК08-1598/26.11.2020г.
  - Скица на поземлен имот №15-465476/05.06.2020г. от АГКК;
  - АОС №1628/19.06.2020г.,
  - Извадка от подробно устройствен план - 3 броя;
  - Заповед №РА09-50-809/16.06.2008г. НА Гл. Архитек на СО;
  - Удосотверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК № 7203002636/11.12.2020г. за право на строеж;
  - Удосотверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК № 7203002635/27.11.2020г. за земя;
  - Експертна оценка от лицензиран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕООД от 11.12.2020г. /

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

Изготвил:  
Малина Кърчева – гл.юрк.

*Писмото се издава в 3 (три) екземпляра (един за класиране в УАРА, един за адм.преписка 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

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### Д О К Л А Д

от САВИНА САВОВА - Кмет на район „Възраждане“

**ОТНОСНО:** Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, няходящ се гр.София, район „Възраждане“, ул. "Осогово" №33, АОС /чос/ №1628/19.06.2020г., представляващ общински незастроен имот с идентификатор 68134.305.386, съгласно КК и КР представлява УПИ III за жс, магазини и пг, кв.218, м."Западно направление", с площ от 414.00 кв.м., срещу обезщетение с равностойностни обекти.

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Столична община е собственик на незастроен урегулиран поземлен имот III за жс, магазини и пг, кв.218, м."Западно направление", с идентификатор 68134.305.386, административен адрес: гр.София, ул. "Осогово" №33, актуван като частна общинска собственост с АОС /чос/ №1628/19.06.2020г. с площ от 414.00 кв.м. Съгласно плана за застрояване, одобрен със Заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на Главния архитект на гр.София се предвижда една сграда на седем етажа с магазини в партера, изградена на свързано застрояване със сградите в съседните от север и юг съответно УПИ VIII 21 и УПИ V 17, 18, за офиси, магазини и пг, кв. 218, м. „Западно направление“.

Застроената площ на сградата е 255.40 кв.м.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е 2 516.80 кв.м.

Застроена площ на сутерена е 414 кв.м.

Имотът попада в устройствена зона Ц 1- зона на новия делови център, където плътността и интензивността на застрояване не се ограничават, а височината на сградите се доказва с РУП.

Устройствени показатели, постигнати с РУП:

-Пл = 62 %

-Кинт = 6.08

-Озеленяване- 15%

Столична община легитимира собствеността си с Акт за общинска собственост /чос/ №1628/19.06.2020г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег.№51554, акт. №193, том СХХIII, дело №39324/2020г., им.п.691427.

Считаме, че при реализиране на строителния план и с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попада в централна градска част, в близост до Метростанция и булеварди, обезпечено с обществен градски транспорт е възможност Столична община да получи обезщетение в обекти в бъдеща 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 дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Предвид обстоятелствата, че към настоящия момент бюджетът на Столична община не позволява отделянето на финансови средства за построяване на жилищна сграда за нуждите на СО, считаме, че най-подходящата форма за реализирането на такъв проект е провеждането на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж на общинския поземлен имот.

Сертифициран оценител е изготвил пазарна оценка за стойността на правото на строеж с РЗП не по-малко от 2 516.80 кв.м. /надземно/ и не по-малко от 414 кв.м /подземно/ върху общинския имот - Урегулиран поземлен имот III за жс, магазини и пг, кв.218, м."Западно направление" с адм. адрес: гр.София, ул. "Осогово" №33, актуван като частна общинска собственост с площ от 414.00 кв.м. Оценката на правото на строеж е в размер на 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ без ДДС или 364 865 евро /триста шестдесет и четири хиляди осемстотин шестдесет и пет евро/ и не по-ниска от данъчната оценка в размер на 601 651,10 за 2516.80 кв.м надзена част и 98 968.40 лева за 414 кв.м – сутерен.

Началната конкурсна цена на правото на строеж за гореописания имот е в размер на 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ без ДДС, определена от сертифициран оценител със сключен рамков договор със СО.

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.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на - 23.89 % /двадесет и три цяло и осемдесет и девет процента/ от общата разгъната застроена площ - 2 516.80 кв.м надземна част и същия процент от 414 кв.м от подземна част, равняващи се на 601.26 кв.м надзена площ и 98.90 кв.м подземна площ.

От „Софинвест“ ЕООД е изготвяне на пазарната оценка със срок на валидност на оценката -6 месеца, считано от 11.12.2020г.

Намеренията ни биха могли да се реализират с учредяване право на строеж чрез провеждане на публично оповестен конкурс, по който цената правото на строеж да се заплати чрез обезщетение с готови обекти в бъдещата сграда.

Във връзка с гореизложеното, на основание чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.1 и 2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.б, чл.4, ал.4 от Наредба 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 следният съгласуван проект за решение, който прилагаме.

**С уважение,  
КМЕТ НА РАЙОН  
„ВЪЗРАЖДАНЕ“:**

**САВИНА САВОВА**



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!

**Р Е Ш Е Н И Е** № \_\_\_\_\_

**на Столичния общински съвет**

**от \_\_\_\_\_ 2020 година**

За откриване и провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху поземлен имот, частна общинска собственост, с идентификатор 68134.305.386 и площ 414.00 кв.м., за който със Заповед №РД-09-50-809/16.06.2008г. на Главния архитект на София е отреден УПИ III за жс. магазини и пг, кв.218, м."Западно направление", АОС №1628/19.06.2020г., срещу обезщетение с равностойности обекти в новопостроената сграда

на основание чл. 37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, 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 Наредба 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

**С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

**Р Е Ш И :**

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж възмезно и безсрочно върху недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. София, район „Възраждан (Акт за частна общинска собственост №1628 от 19.06.2020г., вписан в служба по вписванията с вх. рег.№51554, акт. №193, том СХХIII, дело №39324/2020г., им.п.691427), с идентификатор 68134.305.386 и площ 414.00 кв.м, за който със Заповед №РД-09-50-809/16.06.2008г. на Главния архитект на София е отреден УПИ III за жс, магазини и пг, кв.218, м."Западно направление" за изграждане на седем етажна



жилищна сграда с магазини в партера, изградена на свързано застраяване със сградите в съседните от север и юг съответно УПИ VIII 21 и УПИ V 17, 18. за офиси, магазини и пг- кв. 218, м. „Западно направление“, разгъната застроена площ не по-малко 2 516.80 кв.м /надземно/ и не по-малко 414 кв.м /сутерен/, съгласно действащия ПУП и ОУП на СО, с р е щ у начална конкурсна цена на правото на строеж, в размер на 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ лева, без ДДС, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО.

2. Кметът на Столична община на основание чл.31, ал.3 от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси да издаде заповед, в която да възложи на кмета на района „Възраждане“ да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общинския имот подробно описан в т.1, при минимален процент на обезщетение – 23.89 % /двадесет и три цяло и осемдесет и девет процента/ от общата разгъната надземна застроена площ, равняващи се в размер на не по-малко от на 601.26 кв.м от 2 516.80 кв.м. и не по-малко от 98.90 кв.м от 414 кв.м от подземната площ, доказани с одобрен проект от бъдещата сграда, което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на: 713 614 лева /седемстотин и тринадесет хиляди шестстотин и четиринадесет лева/ лева без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка.

3. Конкурсът да се проведе при следните условия: Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелни обекти, предназначени за жилищни нужди в новопостроената и напълно завършена жилищна сграда, с удостоверение за въвеждане в експлоатация, с обща застроена площ съобразно процента на обезщетение, но не по-малко от 23.89% = 601.26 кв.м. надземна площ и 98.90 кв.м – подземна площ. Срокът за завършване на обекта по т.1 да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж.

4. Кметът на Столична община на основание чл.31, ал.3 от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси да издаде заповед, в която да възложи на кмета на района „Възраждане“ да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договора със спечелилия конкурса участник за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, след издаване на виза за проектиране и одобряване на инвестиционен проект от главния архитект на Столична община.

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 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ  
СЪВЕТ:**

**ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ**

Съгласувано.  
Юрисконсулт  
Район „Възраждане“  
/М.Кърчева/