



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК08-16947-[5]

Регистриран на 08.07.2021

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-ВК08-16947/3/ 19.05.2021г. 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-н Младен Младенов – Кмет на Район "Връбница", 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 „Връбница“, 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-н Младен Младенов – Кмет на Район "Връбница".

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 68134.2815.3138, с площ 3 800,00 кв.м., за който е отреден УПИ IV-за общ. обслужване, кв.23а, местност „ж.к.Връбница - 2“, находящ се на ул.“Златен клас“, район „Връбница“ - частна общинска собственост, срещу изграждане на сграда със смесено предназначение - за обществено обслужване и жилища и предоставяне в собственост на равностойни обекти в новопостроената сграда, предназначени за нежилищни нужди – помещения за юридически лица на бюджетна издръжка.

Столична община е собственик на незастроен поземлен имот - частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138, с площ от 3800 кв. м., по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, за който е отреден УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“, съгласно действащият подробен устройствен план, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на Столичен общински

съвет, съгласно АОС № 3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ - СО, вписан в Службата по вписванията с № 158, том LXXIX, дело № 25271, вх. рег. № 35412 от 05.06.2018 г.

Видно от доклада на кмета на район „Връбница“, за УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3138 липсват реституционни претенции предявени пред районната администрация по реда и условията на ЗВСНОИ по ЗТСУ и др. благоустройствени закони, както и по смисъла на §2 от ПЗР на ЗОСОИ.

Съгласно становище на главния архитект на район „Връбница“, УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“:

- по ОУП на СО попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване-Жк“, с устройствени параметри: Максимална плътност на застрояване - 40%; Максимален Кинт - 3,0; Минимална озеленена площ - 40%; Максимална кота корниз - 26 м.

- по ПУП-ПЗ, одобрен с одобрено Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС, в имота се предвижда свободно стояща сграда с преход в етажността (4 етажа/1 етаж). Съгласно максималните градоустройствени параметри за застрояване, застроената площ на сградата е 1500,00 кв.м., разгънатата застроена площ е общо 11 400,00 кв.м., от които 8000,00 кв.м.- надземно застрояване и 3400,00 кв.м. - подземно застрояване

Кметът на район „Връбница“ е предложил да се учреди право на строеж, след провеждане на публично оповестен конкурс, за реализиране на предвидената по действащия ПУП-ПЗ, сграда със смесено предназначение - за обществено обслужване и жилища, срещу предоставяне в обезщетение на Столична община, на равностойни самостоятелни обекти в североизточната част от новопостроената сграда, предназначени за нежилищни нужди – помещения за юридическите лица на бюджетна издръжка.

С писмо с вх.рег.№ СОА20-ВК08-16947/3/ 19.05.2021г., кметът на район „Връбница“ е направил уточнение, че самостоятелните обекти в бъдещата сграда, предназначени за нежилищни нужди, са необходими за настаняване на районната администрация на район „Връбница“.

Данъчната оценка на правото на строеж /надземно и подземно застрояване/ е в размер на 987 261,50 (деветстотин осемдесет и седем хиляди, двеста шестдесет и един лева и петдесет ст.) лева, съгласно удостоверение № 7204006780/ 10.03.2021г. на Д-я „Общински приходи“- ОП „Надежда-Връбница“.

Изготвена е пазарна оценка от инж.Васил Добрев - сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на строеж върху общинския имот, определена в размер на **632 130,00 (шестстотин тридесет и две хиляди сто и тридесет) лева, (166,35 лв./кв. м.), без включен ДДС.**

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на **18,50 %** от общата площ на сградата около 11 400,00 кв.м.

Срокът на валидност на пазарната оценката е до 12.09.2021 г.

В проекта за решение, кметът на района е предложил публично оповестения конкурс да се проведе при **начална конкурсна цена** на правото на строеж върху гореописания имот, определената по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС – не по-ниска от 987 261,50 (деветстотин осемдесет и седем хиляди, двеста шестдесет и един лева и петдесет ст.) лева без ДДС, представляваща определената данъчна оценка и при **начално конкурсно обезщетение /минимален процент/** не по-ниско от определения пазарен процент – 18,5 % от общата площ на бъдещата сграда.

В проекта за решение, кметът на района е предложил заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в североизточната част от новопостроената сграда, предназначени за нежилищни нужди –

помещения за юридически лица на бюджетна издръжка, с площ съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от 18,5 % от общата площ на бъдещата сграда и площ на обектите не по-малка от 2 109,00 кв. м.

На основание гореизложеното и за по голяма прецизност, предлагаме нов проект за решение, както следва:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху върху недвижим имот – 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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост / АОС № 3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ - СО, вписан в Службата по вписванията с № 158, том LXXIX, дело № 25271, вх. рег. № 35412 от 05.06.2018 г./, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3138, с площ от 3800 кв. м., , за който е отреден УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“, , **ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ** - за обществено обслужване и жилища, с обща площ около 11 400 кв.м., в съответствие с действащия подробен устройствен план, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на СОС и параметрите на устройствената зона по ОУП, срещу начално обезщетение /минимален процент/ не по-малко от 18,50 % от общата площ на сградата, съответстващ на начална конкурсна цена не по-ниска от 987 261,50 (деветстотин осемдесет и седем хиляди, двеста шестдесет и един лева и петдесет ст.) лева без ДДС, представляваща данъчната оценка, определена от д-я „Общински приходи“ по местонахождението на имота.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху имота по точка I /едно/, след издадена виза за проектиране и изготвено от кмета на район „Връбница“ техническо задание.

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в североизточната част от новопостроената сграда, предназначени за нежилни нужди – помещения за районната администрация на район „Връбница“, с площ съобразно достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-нисък от 18,5 % от общата площ на бъдещата сграда и не по-малка от 2 109,00 кв. м., чиято пазарна стойност да е не по-ниска от актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител и не по-ниска от 987 261,50 (деветстотин осемдесет и седем хиляди, двеста шестдесет и един лева и петдесет ст.) лева без ДДС.

2. Сроктът за завършване на обекта по т.1 /едно/ с удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване да не е повече от 24 месеца 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 кмета на район „Връбница“, след издаването на акт за въвеждане в експлоатация/ разрешение за ползване на сградата. Обектите да са в напълно завършен за ползване вид, съгласно техническото задание и одобрения инвестиционен проект.

IV. На основание резултатите от конкурса, издадена виза за проектиране и представен съгласуван инвестиционен проект, Кметът на Столична община, да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж върху имота, описан в точка I /едно/ от решението.

V. Възлага на кмета на район „Връбница“ да сключи договор за разпределяне на ползването на местата за паркиране на открито на автомобили и велосипеди, находящи се в границите на УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“, в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

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.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 Барбалев/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх. Здравко Здравков/

Съгласуван
/М. Пр.

тор ДДС

Съгласуван
/М. Пр.

ете ДДС

Изготвен
/М. Кес.

25.06.2021г.
присут в ДДС



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



София 1229, бул. „Хан Кубрат“ бл.328, вх.Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

X

Изм.рег.№

ДОКЛАД
ОТ МЛАДЕН МЛАДЕНОВ – КМЕТ НА СО РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., за който е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, местност „ж.к. Връбница - 2“, район „Връбница“ - Столична община (СО), срещу обезщетение с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В район „Връбница“ - СО е образувана преписка с **вх. № РВР18-ВК91-18/2018 г.** за учредяване право на строеж, възмездно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., за който е отреден УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница - 2“, с акт за общинска собственост (АОС) №3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ - СО, срещу обезщетение с равностойни обекти.

I. ОБОСНОВКА:

С оглед осигуряване на помещения за юридическите лица на бюджетна издръжка, чрез реализиране на предвиденото застрояване, предлагам в горепосочения общински имот, след провеждане на публично оповестен конкурс да се учреди право на строеж, като се предвиди обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти - помещения в новопостроената сграда.

Столична община е собственик на поземлен имот - частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, за който е отреден УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а по действащ регулационен план на местност „ж.к. Връбница - 2“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на Столичен общински съвет.

За имота е съставен акт за частна общинска собственост АОС № 3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ - СО, вписан в Службата по вписванията с № 158, том LXXIX, дело № 25271, вх. рег. № 35412 от 05.06.2018 г.

Съгласно общия устройствен план (ОУП) на Столична община приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г., УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница-2“ попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк).

Съгласно действащия застроителен план, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на СОС, за УПИ IV-за обществено обслужване се предвижда свободно стояща сграда с преход в етажността (4 етажа/1 етаж) с максимални показатели:

- Застроена площ 1500 кв. м.;
- Разгъната застроена площ 8000 кв. м. надземно и 3400 кв. м. подземно.

Устройствените параметри за устройствена зона Жк са: Максимална плътност на застрояване – 40 %; Максимален Кинт - 3,0; Минимална озеленена площ - 40%; Максимална кота корниз - 26 м.

За общинския УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница - 2“, с идентификатор 68134.2815.3138 по КККР, находящ се в гр. София, ул. „Стоил Дудов“, след направена проверка не се установиха претенции по реда и условията на ЗВСНОИ по ЗТСУ и другите благоустройствени закони, както и по смисъла на § 2 от ПЗР на ЗОСОИ, предявени пред районната администрация.

За имота УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница - 2“, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ 3800 кв. м. е издадено удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7204006779/09.03.2021 г., която е в размер на 95034,20 лв. (деветдесет и пет хиляди и тридесет и четири лева и двадесет стотинки).

Данъчната оценка на правото на строеж за обект с обща РЗП 11 400 кв. м., от които 8 000 кв. м. надземно – 725 261,00 лв. и 3 400 кв. м. подземно – 262 000,50 лв., е в размер общо на 987 261,50 лв. (деветстотин осемдесет и седем хиляди двеста шестдесет и един лева и петдесет стотинки) съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 72046780/10.03.2021 г.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101316/14.12.2009 г. и Рамков договор № СОА19-ДГ56-508/09.05.2019 г., съобразно показателите на ОУП, която е със срок на валидност до 12.09.2021 г. (възлагателно писмо № към РВР18-ВК91-18/2/2019 г./2020 г.). с която е определена пазарната стойност на правото на строеж и процент обезщетение, а именно:

- **Стойността на отстъпеното право на строеж** за обектите с общо разгъната застроена площ (РЗП) 11400 кв. м., включваща 8000 кв. м. надземно и 3400 кв. м. подземно, е в размер на **632 130,00 (шестстотин тридесет и две хиляди сто и тридесет) лева (166,35 лв. /кв. м.) без включен ДДС.**
- **Обезщетение за Столична община в размер на 18,5 %** от общата разгъната застроена площ 11400 кв. м., с площ съобразно достигнатия процент обезщетение, равняващо се на 2109,00 кв. м.

Съобразявайки се с разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост предлагам Столичният общински съвет да даде съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване възмездно право на строеж върху горепосочения имот с начален процент обезщетение 18,5 % от общата разгъната застроена площ на бъдещата сграда, равняващо се на 2 109 кв. м. от 11400 кв. м., чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител, но не по-ниска от данъчната оценка в размер на 987 261,50 лв. (деветстотин осемдесет и седем хиляди двеста шестдесет и един лева и петдесет стотинки) без ДДС.

За осъществяването на предвиденото по действащия ПУП застрояване, с оглед осъществяване на социалната функция на общината, предвид отразените в оценката на сертифицирания оценител пазарни условия (повлияни от пандемичната обстановка в А.К. Доклада се издава в 3(три) екземпляра. Изпращат се за адресата 2(два)екз. в оригинал на хартиен носител и чрез СЕОС.

отминалата година и в обозрим краткосрочен и средносрочен следващ период), въз основа на приложимите нормативни разпоредби и в рамките на оперативната самостоятелност на административния орган предлагам горните показатели за учредяване възмездно право на строеж като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти – нежилищни помещения за юридическите лица на бюджетна издръжка в новопостроената сграда със смесено предназначение – за обществено обслужване и жилища, при спазване на следните конкурсни условия:

- Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в североизточната част на новопостроената сграда, предназначени за нежилищни нужди - помещения за юридическите лица на бюджетна издръжка, с площ съобразно достигнатия процент обезщетение от общата площ на цялата сграда, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител и не по-ниска от 987 261,50 лв. (деветстотин осемдесет и седем хиляди двеста шестдесет и един лева и петдесет стотинки) без ДДС.
- Сградата да бъде завършена в срок от 24 месеца от сключване на договора за учредено право на строеж.
- При определяне на критериите и методиката за оценяване в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на процента обезщетение.
- Владението на обектите в обезщетение да се предаде на район „Връбница“ в напълно завършен вид след издаването на удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране на сделките между страните е предвидена в чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6 и 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, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

С уважение,

X

КМЕТ НА СО-РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., за който е отреден урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-за обществено обслужване, кв. 23а, местност „ж. к. Връбница - 2“, район „Връбница“ - Столична община, срещу обезщетение с равностойни обекти.

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

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АОС №3210/22.03.2018 г., вписан в Службата по вписванията с №158, том LXXIX, дело №25271, вх. рег. №35412 от 05.06.2018 г.), представляващ имот с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., за който е отреден УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а, местност „ж. к. Връбница-2“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС, за построяване на сграда със смесено предназначение - за обществено обслужване и жилища, с обща разгъната застроена площ (РЗП) не по-малко от 11 400 кв. м. в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и подробния устройствен план на местност „ж. к. Връбница-2“.

2. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху общинския имот подробно описан в т. 1, с начално обезщетение не по-малко от 18,5 % от общата разгъната застроена площ на бъдещата сграда, равняващо се на не по-малко от 2 109,00 кв. м., което представлява еквивалент на актуалната пазарна оценка, определена от сертифициран оценител и не по-ниска от 987

