



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

X

РЕГ.№

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

**от ДОНЧО БАРБАЛОВ - ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
и ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ЗА: доклад от кмета на район „НАДЕЖДА”, по преписка №СОА20-ГР94-1328/2021г., за провеждане на публичен търг за продажба на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ от 83 кв.м., заедно с 32,32% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, с площ от 601 кв.м., съответстващи на правото на строеж на обекта, за който е отреден УПИ I-237, кв.11, м.”кв.Илиянци”, с административен адрес бул.”Рожен” № 63.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на кмета на Столична община, въз основа на предоставените в машинно четим формат приложения, изразяваме следното становище по законосъобразността на предложения доклад и проект за решение по преписка № СОА20-ГР94-1328/2021г.

Преписката е образувана по доклад от кмета на район „Надежда” за провеждане на публичен търг за продажба на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ от 83 кв.м., заедно с 32,32% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, с площ от 601 кв.м., съответстващи на правото на строеж на обекта, за който е отреден УПИ I-237, кв.11, м.”кв.Илиянци”, с административен адрес бул.”Рожен” № 63.

Имотът е собственост на Столична община съгласно АОС /частна/ № 3557/19.04.2021г., на район „Надежда”, вписан в Службата по вписванията Акт № 200, том CIV, вх. рег.№ 40684, им.парт.734397.

Съсобственик на СО в УПИ I-237, кв.11, е ЕТ „С+С Силва Божилова“, който притежава 67,68% идеални части от имота, ведно с кафе-сладкарница, с площ от 160,16 кв.м., съгласно нотариален акт №89, том XIX, рег.№ 22376 от 28.12.1998г. и договор за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост № 76, том XXVI, рег.№ 49542 от 21.09.2005г.

В район „Надежда“ е образувана преписка № РНД20-ВК08-526/08.04.2020г. от г-жа Силва Божилова, в качеството ѝ на ЕТ „С+С Силва Божилова“, като е заявила желанието си за прекратяване на съсобственост, чрез изкупуване на общинската част от имота или делба.

Сградата находяща се в имота, представлява едноетажна сграда нанесена в кадастралната карта с идентификатор 68134.1371.2020.1, със застроена площ от 243 кв.м., състояща се от три обекта: 68134.1371.2020.1.1 и 68134.1371.2020.1.2-собственост на заявителката и имот с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ от 83 кв.м., представляващ самостоятелен обект в сградата, собственост на СО.

Съгласно констативен протокол от 09.10.2018г. за състоянието на сградата, същата е в лошо общо състояние, с множество дупки и пукнатини.

По отношение искането на заявителката за прекратяване на съсобственост в сградата, то не може да бъде удовлетворено, поради факта, че общинската част от сградата е самостоятелен обект, и не е в режим на съсобственост. Възможността за разпореждане с имота е чрез провеждане на публичен търг.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Надежда“ по ОУП имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ Жм, с параметри Пзастр-40%, Кинт-1,3, Озел-40%, а според действащия застроителен план, УПИ I-237, кв.11, м.”кв.Илиянци”, е отреден за жилищно строителство, а разположената в имота сграда е с потвърден градоустройствен статут, като се предвижда надстройка с още два етажа.

За имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове.

За общинският имот има изготвена пазарна оценка от „Цеси консулт плюс“ ООД, която се предлага като начална тръжна цена в общо в размер на 35 850 лева. Цената е без включен ДДС. Оценката е със срок на валидност до 08.05.2022г.

Имотът не е включен в Годишната програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 година, приета с Решение № 108, по Протокол № 29 от 25.02.2021г., на СОС.

Като разгледахме приложените към преписката документи установихме, че са налице основанията на чл. 35, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 45, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.5, чл.4, ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, както и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА.

Предложеният към доклада проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността на решението, съобразно изложените в доклада и становището мотиви, е от компетентността на СОС.

С уважение,

X

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил: Иван Грънчаров –
главен юристконсулт в ДОС



РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” - СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: *Продажба чрез публичен търг на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, заедно с 32,32 % ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, УПИ I-237, кв. 11, местност „кв. Илиянци“, съответстващи на правото на строеж на обекта, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, кв. „Илиянци“, бул. „Рожен“ № 63.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка рег. № РНД20-ВК08-526/08.04.2020, във връзка с постъпил сигнал в Столична община /рег. № СОА20-ГР94-1328/2020 г./ и в Дирекция „Общински строителен контрол“ /рег. № САГ20-ТК00-316/12.03.2020 г./ от г-жа Силва Божилова, в качеството си на ЕТ „С+С Силва Божилова“, собственик на 67,68 % идеални части от застроен УПИ I-237, кв.11 по плана на гр. София, местност „Илиянци“, ведно със застроена в него кафе-сладкарница с площ 160,16 кв.м., с административен адрес: бул. „Рожен“ № 63, относно друг самостоятелен обект, обособена част от въпросната сграда, с искане за прекратяване на съсобственост, чрез продажба или делба на основание чл. 36 от Закона за собствеността на общинската част в сградата и в имота.

Към преписката г-жа Божилова представя скица на имота, нотариален акт за собственост на обособена част от недвижим имот, придобит чрез продажба от общинско предприятие № 89, том XIX, рег. № 22376 от 28.12.1998 г. за кафе-сладкарница със застроена площ 160,16 кв.м. и мазе със застроена площ 74,42 кв.м., заедно със съответните идеални части от сградата и от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ I-237, кв.11, и договор за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост № 76, том XXVI, рег. № 49542 от 21.09.2005 г. за продажба на 67,68 % идеални части от УПИ I-237, кв.11, местност „Илиянци“.

Останалата част от имота, а именно: 32,32 % идеални части от УПИ I-237, целият с площ от 601 кв.м., кв.11, местност „Илиянци“, и самостоятелен обект в изградената в имота едноетажна сграда са общинска собственост, за които е съставен Акт за частна общинска собственост № 3557 от 19.04.2021 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 16.06.2021 г., вх. рег. № 40684, Акт № 200, том CIV, дело № 31332, им.п. № 734397.

В кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-63-04.01.2021 г. на Началника на СГКК – София, УПИ I-237 е отразен с идентификатор 68134.1371.2020, с площ 601 кв.м.

Сградата, находяща се в имота, представлява едноетажна сграда, нанесена в кадастралната карта с идентификатор 68134.1371.2020.1, със застроена площ 243 кв.м., състояща се от три обекта: двата отразени с идентификатори 68134.1371.2020.1.1 и 68134.1371.2020.1.2 - собственост на заявителката, а самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ 83 кв.м. – собственост на Столична община.

Искането на г-жа Божилова е продиктувано от състоянието на обекта, съседен на нейния, доскоро изпълнявайки функцията за поща. Същият е в изключително лошо състояние вследствие на пропадане на земната основа и появилите се пукнатини в стените.

Видно от приложеното копие на констативен протокол от 09.10.2018 г. за състоянието на обекта, същият е в лошо общо състояние, с множество дупки и пукнатини по ограждащите и вътрешни стени, на места с хлътнал под и силно напукан. Покривната конструкция е силно компрометирана, дограмата е в лошо състояние. Констатирано е че обекта не отговаря на изискванията на чл. 169 от ЗУТ, опасна е и е необходимо да се извърши основен ремонт, за да се поправи и заздравя.

Считам, че повредите в конструкцията на сградата, плиткото фундиране, поддаването на земната основа и изтеклия законоустановен експлоатационен срок от 50 г. (чл. 10 от Наредба № 3 от 21.07.2004 г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях), съпоставено с разгъната застроена площ на сградата правят инвестицията в укрепването ѝ икономически необоснована.

Предвид искането на заявителката за прекратяване на съсобственост в сградата и в имота и с оглед на това, че общинската част от сградата представлява самостоятелен обект в сграда, то същият не може да бъде предмет на сделка по прекратяване на съсобственост. Правната възможност за разпореждане на общинския имот е провеждане на публичен търг за продажба.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност за поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, в която са отразени актуалната кадастрална карта, действащия регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-324/03.05.1995 г. на Главния архитект на София и Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.1993 г. на Столичен общински съвет, ИПРЗ, одобрено с Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет, с посочени площи.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Надежда“, по действащ регулационен и застроителен план на местност „кв. Илиянци“, одобрен със Заповед № РД-50-324/03.05.1995 г. на Главния архитект на София и Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет, УПИ I-237, кв. 11, е с отреждане за жилищно строителство.

За имота, по отношение на застрояването, се потвърждава съществуващата едноетажна сграда и се предвижда надстройка с още два етажа.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ I-237, кв. 11, местност „кв. Илиянци“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” – Жм, със следните параметри: максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, максимална интензивност на застрояване Кинт – 1,3; минимална озеленена площ Позел – 40 %; максимална кота корниз в м.: 10 м.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община - „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, за определяне на пазарната стойност на общинският имот, която се приема като начална тръжна цена, а именно:

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ 83 кв.м. в размер на 16 950 лв. (шестнадесет хиляди деветстотин и петдесет лева) и
- 33,32 % идеални части, равняващи се на 194,24 кв.м. от поземлени имот с идентификатор 68134.1371.2020, целият с площ 601 кв.м., в размер на 18 900 лв. (осемнадесет хиляди и деветстотин лева),

или обща пазарна стойност на имота в размер на 35 850 лв. (тридесет и пет хиляди осемстотин и петдесет лева).

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 08.11.2021 г. и е валидна шест месеца.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204011450/ 11.11.2021г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“, данъчната оценка на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ 83 кв.м. е в размер на 19 705,20 лева (деветнадесет хиляди седемстотин и пет лева и 20 ст.), а на 32,32 % ид.ч., равняващи се на 194,24 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020 – в размер на 4 017,20 лева (четири хиляди и седемнадесет лева и 20 ст.), или обща данъчна оценка в размер на 23 722,40 лева (двадесет и три хиляди седемстотин двадесет и два лева и 40 ст.).

За общинската част от имота и за самостоятелния обект в сградата няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г., приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 25.02.2021 г. на Столичен общински съвет.

С оглед гореизложеното и предвид състоянието на общинската част от сградата, считам за целесъобразно продажбата на общинския имот чрез публичен търг.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 45, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, във връзка с чл. 1, т. 5 и чл. 4, ал. 1 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 следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка за общинския имот;
3. Становище на Главния архитект на СО–район „Надежда“;
4. скица-извадка от действащ ПУП;
5. Комбинирани скици за пълна или частична идентичност за имота;
6. АЧОС № 3557/19.04.2021 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
7. АЧОС № 509/19.03.1998 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
8. Скица № 15-890685-12.08.2021 г. за СОС с ид. 68134.1371.2020.1.3;
9. Скица № 15-890687-12.08.2021 г. за ПИ с ид. 68134.1371.2020;
10. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7204011450/ 11.11.2021г.;
11. Констативен протокол от 09.10.2018 г. за състоянието на сградата – копие;
12. Преписка рег. № РНД20-ВК08-437/526/ от 2020 г. по описа на СО–район „Надежда“.

X

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ

Кмет на район „Надежда” – Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: *Продажба чрез публичен търг на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, заедно с 32,32 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, УПИ I-237, кв. 11, местност „кв. Илиянци“, съответстващи на правото на строеж на обекта, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, кв. „Илиянци“, бул. „Рожен“ № 63.*

На основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 45, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 4, чл. 4, ал. 1 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. Включва в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г., в Раздел „Продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс“ имота по т. II.

II. Дава съгласие за продажба чрез публичен търг на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1371.2020.1.3, с площ от 83 кв.м., заедно с 32,32 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, УПИ I-237, кв. 11, местност „кв. Илиянци“, съответстващи на правото на строеж на обекта, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, кв. „Илиянци“, бул. „Рожен“ № 63 (АЧОС № 3557/19.04.2021 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 16.06.2021 г., вх. рег. № 40684, Акт № 200, том CIV,

дело № 31332, им. п. № 734397, с начална тръжна цена представляваща пазарната стойност на самостоятелния обект в сграда в размер на 16 950 лв. (шестнадесет хиляди деветстотин и петдесет лева) и 32,32 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2020, целият с площ 601 кв.м. - в размер на 18 900 лв. (осемнадесет хиляди и деветстотин лева), или обща пазарна стойност на общинския имот в размер на 35 850 лв. (тридесет и пет хиляди осемстотин и петдесет лева), без включен ДДС, определена от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община.

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед, с която да открие процедура по провеждане на публичен търг и да утвърди тръжната документация.

IV. На основание резултатите от търга, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за продажба на самостоятелния обект със спечелилия участник.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20.....година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Георги Георгиев)

.....

X

Ива Иванова Панайотова-Гетова