



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

X

ИЗХ. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА21-ВК08-11909/ 2021г. 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-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 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/ 15.11.2016 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 68134.306.223, с площ 505,00 кв.м., за който е отреден УПИ III, кв.274, м.“Зона Б-19“, находящ се на бул.“Димитър Петков“ №115, район „Възраждане“ - частна общинска собственост, срещу изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти в новопостроената сграда.

Столична община се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.306.223, с площ 505,00 кв.м., представляващ УПИ III-за жс, кв.274, м.“Зона Б-19“ съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-720/25.07.1995г. на Главния архитект на София.

За общинския имот е съставен АЧОС № 1415/ 13.10.2016 г. на СО, р-н „Възраждане“, вписан в Службата по вписванията – гр.София. Урегулираният поземлен имот е незастроен.

Видно от доклада на кмета на района е, че за имота няма данни за предявени реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела за вещни права.

Съгласно становище на главния архитект на район „Възраждане“, УПИ III-за жс, кв.274, м.“Зона Б-19“:

- по ОУП на СО попада в устройствена зона Жг - „Жилищна зона с преобладаващо високо етажно застрояване“ с градоустройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 60%, максимална интензивност на застрояване – Кинт 3,5, минимална озеленена площ - 20%, максимална кота корниз – 26м. за жил. и общ. сгради.

- по ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-50-720/ 25.07.1995г. на Главния архитект на София, се предвижда седеметажна жилищна сграда (2М+4+манс.), изградена на свързано застрояване, с РЗП около 1 767,50 кв.м.) и сутерен със застроена площ около 505,00 кв.м. **Общата площ на сградата, със сутерена е около 2 272,50 кв.м.**

Данъчната оценка на правото на строеж за изграждане на сграда с обща 2 272,50 кв.м. е в размер общо на 610 393,50 (шестстотин и десет хиляди, триста деветдесет и три лева и петдесет ст.) лева, съгласно удостоверение № 7203005148/ 18.08.2021г. 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 787 800,00 (седемстотин осемдесет и седем хиляди и осемстотин) лева, без ДДС.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на **25,26%**. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 11.12.2021 г.

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

В проекта за решение, кметът на района предлага публично оповестения конкурс да се проведе при **начално конкурсно обезщетение** /минимален процент/ в размер на определения пазарен процент - 25,26 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съответствующо на пазарната оценка на правото на строеж - определената от сертифициран оценител, в размер на 787 800,00 (седемстотин осемдесет и седем хиляди и осемстотин) лева, без ДДС.

В проекта за решение, кметът на района предлага следните конкурсни условия:

- заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни самостоятелни обекти, съобразно достигнатия в конкурса процент, но **не по-нисък от 25,26 %** от общото РЗП на бъдещата сграда и с площ на обектите не по-малка от 446,47 кв.м. от надземното застрояване и не по-малка от 127,56 от подземното застрояване;

- срокът за завършване на сградата да е не по-дълъг от 3 години от влизане в сила на разрешението за строеж.

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 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.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.

Считаме, че в проекта за решение, **следва да се добавят следните правни основания:** чл.4, ал.4 и ал.6 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

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.

X

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор Д“ОС“/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/Цв. Стоевски –директор на Д“ОПК“/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в Д“ОС“/*

*Изготвил:
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в Д“ОС“/*



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, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. ”Димитър Петков” №115, АОС /чос/ №1415/13.10.2016г., представляващ общински незастроен имот с идентификатор 68134.306.223, съгласно КК и КР представлява УПИ III, кв.274, м.”Зона Б-19”, с площ от 505.00 кв.м., срещу обезщетение с равностойности обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Столична община е собственик на незастроен урегулиран поземлен имот III з, кв.274, м. „Зона Б-19”, с идентификатор 68134.306.223, административен адрес: гр.София, бул. ”Димитър Петков” №115, актуван като частна общинска собственост с АОС №1415/13.10.2016г., с площ от 505.00 кв.м., вписан в Службата по вписванията с вх. рег.№14406, акт. №73, том XXXI, дело №10151/20.03.2017г., им.п.467859.

Видно от становището на Главния архитект на район „Възраждане“, в действащия план за застрояване - ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-720/25.07.1995г. на Главния архитект на гр.София се предвижда седеметажна жилищна сграда /2М+4+Манс./ изградена на свързано застрояване със сградите в съседните от север и юг УПИ IV 4 и УПИ II 2, кв.274, м. “Зона Б-19“.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е около 1767.50 кв.м.

Застроена площ на сутерена е 505 кв.м.

С Решение №80/23.02.2017г. на СОС, описаният имот е включен в приетата „Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2017 година“. Съгласно Общия Устройствен План на Столична община, имотът попада в устройствена зона Ж_г – жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване, със следните показатели:

- максимална плътност на застрояване - до 60%

- Кинт - 3.5

- озеленяване - минимално озеленена площ 20%, като най-малко 50% от нея е с висока дървесна растителност

- кота корниз- за жилищни и обществени сгради - **26 м**
- максимално РЗП -**1 767.50 кв.м. /надземна част/**
- 505.00 кв.м подземна част /сутрен/
- **общо подземно и надземно – 2 272.50 кв.м**

Считаме, че при реализиране на строителния план и с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попадащ 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 и изпълнителни дела, 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 1767.50 кв.м. /надземно/ и 505.00 кв.м /подземно/ върху общинския имот - Урегулиран поземлен имот III з, кв.274, м. „Зона Б-19” с адм. адрес: гр.София, бул. ”Димитър Петков” №115, актуван като частна общинска собственост с АОС/чос/ №1415/13.10.2016г., с площ от 505.00 кв.м.

Оценката на правото на строеж е в размер на 787 800.00 лева /седемстотин осемдесет и седем хиляди и осемстотин лева/ без ДДС или 402 796.00 евро /четиристотин и две хиляди седемстотин деветдесет и шест евро/.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на - 25.26 % /двадесет и пет цяло и двадесет и шест процента/ от общата разгъната застроена площ, която е около 1767.50 кв.м надземна част и същия процент около 505 кв.м от подземна част. Съгласно определения процент на обезщетение Столична община следва да получи конкретни обекти с площ не по-малко от 632.56 кв.м от бъдещата сграда, включващо не по-малко от 446.47 кв.м от надземната част и не по-малко от 127.56 кв.м от подземната част /сутерен/, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер на 787 800.00 лева без ДДС.

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.

Дата на изготвяне на пазарната оценка – 11.06.2021г. Срок на валидност на оценката - 11.12.2021г., съгласно актуална експертна оценка с входящ №РВЕ21-ТД26-887/1/11.06.2021 г. от „Софинвест” ЕООД.

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.6, 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
район "Възраждане"



бул. "Ал. Стамболийски" 62
тел. : 02/ 9802207,
02/ 9802543, 02/ 9802885

№ Към РВЕ21-ВК08-1264-[1]
от 23.02.2022 г.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303, бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел.9814364, ф.9870794

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Нов проект на решение на СОС, съобразен с изготвена актуализирана експертна оценка, във връзка с Доклад до Столичен общински съвет, внесен с писмо, Вх. № СОА21-ВК08-11909/ 20.08.2021 г., относно провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху недвижим имот – ЧОС, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Димитър Петков“ № 115, представляващ ПИ с идентификатор 68134.306.223 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ незастроен УПИ III-3, кв. 274, м. „Зона Б-19“, срещу обезщетение с равностойни обекти.

Към Наш Изх. № РВЕ21-ВК08-1264/ 20.08.2021 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

По повод внесен, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, вр. с чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС и чл. 56, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, доклад до Столичен общински съвет, Вх. № СОА21-ВК08-11909/ 20.08.2021 г., приложено Ви, представям актуализирана експертна оценка за определяне пазарната стойност за учредяване право на строеж върху ПИ – ЧОС, УПИ III-3, кв. 274 – за жилищно строителство, магазини и п. г., идентичен с ПИ с идентификатор **68134.306.223**, гр. София, район „Възраждане“, ул. „Димитър Петков“ № 115, м. „Зона Б-19“ с площ от **505, 00 кв. м.**, и съответно актуализиран пазарен процент на обезщетение за СО – район „Възраждане“ за учредяване право на строеж върху ПИ, изготвена от сертифициран оценител – „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, ведно с нов проект на решение на СОС, съобразен с изготвената актуализирана експертна оценка.

Приложение:

1. Копие от експертна оценка, Вх. № РВЕ16-ТД26-11-22/ 10.02.2022 г.;
2. Проект на Решение на СОС – 2 екземпляра;

С уважение,
САВИНА САВОВА
КМЕТ НА СО – РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“

Зв КМЕТ НА СО -
Зам. кмет *арк.*
ОТВОРЕН ЗА ВЪВЕЖДАНЕ

Изготвил:
Михаела Радчева, бт. юрк



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacyouncil.bg, https://council.sofia.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

Относно: За откриване и провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху поземлен имот, частна общинска собственост, с идентификатор 68134.306.223 и площ 505.00 кв.м., за който със Заповед №РД-50-720/25.07.1995г. на Главния архитект на София е отреден УПИ III 3 за жилишно строителство, кв.274, м.“Зона Б-19“, АОС №1415/13.10.2016г., вписан в служба по вписванията, вх. рег. №14406, акт. № 73, том XXXI, дело № 10151/20.03.2017 г., им.п.467859, срещу обезщетение с равностойности обекти.

На основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 56, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. София, район „Възраждане“ (Акт за частна общинска собственост № 1415 от 13.10.2016 г., вписан в служба по вписванията с рег. № 14406, акт № 73, том XXXI, дело № 10151/20.03.2017 г., им.п. 467859), с идентификатор 68134.306.223 и площ 505.00 кв.м., за който със Заповед № РД-50-720/ 25.07.1995 г. на Главния архитект на София е отреден УПИ III-3 за жилишно строителство, кв. 274, м. “Зона Б-19“ за изграждане на седеметажна жилищна сграда с височина на корниза 26 м., разгъната застроена площ около 1767.50 кв.м. /надземно/ и застроена площ на сутерена около 505 кв.м., съгласно действащия ПУП и ОУП на СО.

II. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общинския имот подробно описан в т. I, при **минимален процент на обезщетение – 26.80 % /двадесет и шест цяло и осемдесет процента/** от бъдещата сграда, равняващи се на **609, 03 кв.м., от които, обща разгъната надземна застроена площ, равняващи се в размер на не по-малко от 473, 69 кв.м. от 1 767,50 кв.м. и не по-малко от 135, 34 кв.м. от 505,00 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 не по-малко от 809 616.00 лева /осемстотин и девет хиляди шестстотин и шестнадесет/ лева, без ДДС или 413 950.00 евро /четирисотин и тринадесет хиляди деветстотин и петдесет евро/ и не по-ниско от данъчната оценка.**

III. 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 обща застроена площ съобразно процента на обезщетение, но не по-малко от 26,80 % = 609, 03 кв. м. от бъдещата сграда, от които 473,69 кв.м. - надземна площ и 135,34 кв.м – подземна площ.

Срокът за завършване на обекта по т. I да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж.

IV. На основание резултатите от конкурса, Кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор със спечелилия конкурса участник за учредяване на право на строеж, 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 _____ 2022 г., Протокол № ____ от _____ 2022 г., точка __ от дневния ред, по доклад № _____ /2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Съгласувал:

X

Михаела Ралчева
ст. юрисконсулт при район "Възраждане" ...