



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-ВК08-15250/ 19.10.2021г. 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 Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда”, 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 „Надежда“, 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-н Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда”.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се насочва се чрез АИССО/ АИССОС.

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 68134.1383.605, с площ 567,00 кв.м., за който е отреден УПИ XI-605, кв.84а, м.“Надежда 2а и 2б“, належащ се на бул.“Ломско шосе“ №72-74, район „Надежда“ - 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 68134.1383.605, с площ 567,00 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ XI-605, кв. 84а, м.,ж.к. Надежда 2а и 2б“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, бул. „Ломско шосе“ № 72-74 – частна общинска собственост, за който имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 1975 от 12.11.2012 г., вписан в Служба по вписванията на 14.12.2012 г. с вх. рег. № 57752, том СХХХVIII, № 114, имотна партия 248459

В поземления имот са разположени сгради на основно и допълващо застрояване с непотвърден градоустройствен статут, отразени в кадастралната карта с идентификатор 68134.1383.605.1, с площ 50 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1383.605.2, с площ 35 кв.м., които, по информация на кмета на района, не се ползват и подлежат на премахване.

Видно от доклада на кмета на района, за имота няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно становище на главния архитект на район „Надежда“, УПИ XI-605, кв. 84а, м.,ж.к. Надежда 2а и 2б“:

- по ОУП на СО попада в Устройствена зона Смф- „Смесена многофункционална зона“, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел.– 40%;

- по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и РУП, одобрен със Заповед № РНД17-РА50-14/21.03.2017 г. на гл. архитект на район „Надежда“, е отреден за жилищно строителство (сграда със смесено предназначение). За имота е предвидено свързано застрояване на два калкана с УПИ XII-601 и УПИ X-606.

Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване в УПИ XI-605 може да се реализира жилищна сграда с надземна застроена площ около 340,20 кв.м. (РЗП около 1 984,50 кв.м.) и сутерен (с не по-малко от 340,20 кв.м.).

Данъчната оценка на правото на строеж в имота е в размер на 316 018,20 лева (триста и шестнадесет хиляди и осемнадесет лева и 20 стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № 7204009765/17.08.2021 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител на „Цеси консулт плюс“ ООД 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 530 748 (петстотин и тридесет хиляди седемстотин четиридесет и осем) лева без включен ДДС, или 267,45 лв./кв.м.

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 24,22 % от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда.

Срокът на валидност на пазарната оценката е до 17.02.2022 г.

Кметът на район „Надежда“ е предложил 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 е предложил публично оповестения конкурс да се проведе при **начално конкурсно обезщетение** /минимален процент/ в размер на не по-малко от определения пазарен процент - 24,22 % от общата площ на бъдещата сграда /надземно и подземно застрояване/ съответстващо на пазарната **цена** на правото на строеж - определената от сертифициран оценител, в размер на 530 748 (петстотин и тридесет хиляди седемстотин четиридесет и осем) лева, без ДДС.

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 /жилища и паркоместа или гаражи/, съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от 24,22 % и с площ на обектите не по-малка от 563,04 кв.м. (надземна - не по-малка от 480,65 кв.м. и подземна – не по-малка от 82,40 кв.м.).

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, 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.

X

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛ. 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 чрез АИССО:
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в Д“ОС“/



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

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

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

Относно: *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1383.605, с площ 567 кв.м., съставляващ УПИ XI-605, кв. 84а, местност „Надежда 2а и 2б“, бул. „Ломско шосе“ № 72-74, район „Надежда“, срещу обезщетение с равностойни обекти в полза на Столична община.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1383.605, с площ 567 кв.м., по 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 от 01.08.2018 г., съставляващ УПИ XI-605, кв. 84а, по действащ подробен устройствен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, бул. „Ломско шосе“ № 72-74 – частна общинска собственост, за който имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 1975 от 12.11.2012 г., вписан в Служба по вписванията на 14.12.2012 г. с вх. рег. № 57752, том СХХХVІІІ, № 114, имотна партида 248459.

От даденото от главния архитект на СО – район „Надежда“ становище е видно, че съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и РУП, одобрен със Заповед № РНД17-РА50-14/21.03.2017 г. на гл. архитект на район „Надежда“, УПИ XI-605, кв. 84а,

местност „Надежда 2а и 2б“, е отреден за жилищно строителство (сграда със смесено предназначение). За имота е предвидено свързано застрояване на два калкана с УПИ XII-601 и УПИ X-606, като се спазват градоустройствените показатели за устройствената зона, както и отстояния на застрояването към съседни имоти и през улица.

Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване в УПИ XI-605 може да се реализира жилищна сграда с надземна застроена площ около 340,20 кв.м. (РЗП около 1 984,50 кв.м.) и сутерен (с не по-малко от 340,20 кв.м.).

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 XI-605, кв. 84а, местност „Надежда 2а и 2б“, попада в Устройство зона Смф- „Смесена многофункционална зона“, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел.– 40 %; максимална кота корниз в м.:–.

В имота са разположени сгради на основно и допълващо застрояване с непотвърден градоустройствен статут, отразени в кадастралната карта с идентификатор 68134.1383.605.1, с площ 50 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1383.605.2, с площ 35 кв.м., които към днешна дата не се ползват и подлежат на премахване.

За имота няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД за определяне на пазарната стойност на правото на строеж и като процент обезщетение, съобразно показателите на ОУП, а именно:

- пазарната стойност на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1383.605, с площ 567 кв.м. е в размер на 530 748 (петстотин и тридесет хиляди седемстотин четиридесет и осем) лева., или 267,45 лв./кв.м.

- процентно обезщетение за Столична община в размер не по-малко от 24,22 % от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда.

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 17.08.2021 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж в имота е в размер на 316 018,20 лева (триста и шестнадесет хиляди и осемнадесет лева и 20 стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204009765/17.08.2021 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

С оглед реализиране на предвиденото в действащия ПУП застрояване и за осъществяване на социалната функция за задоволяване на жилищни потребности на крайно нуждаещи се граждани в района, считам за целесъобразно да бъде учредено право на строеж върху общинския имот, по решение на Столичен общински съвет, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (надземни и подземни) в новопостроената сграда.

Общинският имот 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.

Правно основание:

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 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.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка за имота;
3. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имота;
4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност – оригинал;
5. Копие-извадка от действащ ПУП – ПРЗ;
6. Скица на поземлен имот № 15-1135527-19.10.2021 г. на АГКК – в оригинал;
7. АЧОС № 1975/12.11.2012 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
8. Удостоверение за данъчна оценка № 7204009765/17.08.2021 г.

X

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ

Кмет на район „Надежда“ – Столична община



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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1383.605, с площ 567 кв.м., за който е отреден УПИ XI-605, кв. 84а, местност „Надежда 2а и 2б“, бул. „Ломско шосе“ № 72-74, район „Надежда“. срещу обезщетение с равностойни обекти в полза на Столична община.*

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 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

Р Е Ш И:

I. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г., в Раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. II.

II. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 1975/12.11.2012 г., вписан в Служба по вписванията на 14.12.2012 г. с вх. рег. № 57752, том СХХХVIII, № 114, имотна партида 248459), представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1383.605, с площ 567 кв.м., за който е отреден УПИ XI-605, кв. 84а, местност „Надежда 2а и 2б“, съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и РУП, одобрен със Заповед № РНД17-РА50-14/21.03.2017 г. на гл. архитект на район „Надежда“, за построяване на жилищна сграда с надземна застроена площ около 340,20 кв.м. (РЗП около 1 984,50 кв.м.) и сутерен с не по-малко от 340,20 кв.м., или обща РЗП около 2 324,70 кв.м.

III. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския

имот описан в т. II, с начално обезщетение в размер не по-малко от 24,22 % от общата разгъната надземна и подземна застроена площ на бъдещата сграда, което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител, в размер на 530 748 (петстотин и тридесет хиляди седемстотин четиридесет и осем) лева, без ДДС, и чиято пазарна стойност да не е по-ниска от данъчната оценка.

IV. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (жилища и прилежащи към тях паркоместа и/или гаражи) в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ XI-605, кв. 84а, местност „Надежда 2а и 2б“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 563,04 кв.м. (надземно - не по-малко от 480,65 кв.м. и подземно – не по-малко от 82,40 кв.м.), равняваща се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 24,22 % от общото РЗП на бъдещата сграда.

2. Жилищната сграда по точка 1. да бъде завършена в срок не повече от 3 години от влизане в сила на разрешението за строеж.

V. На основание резултатите от конкурса, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, със спечелилия конкурса участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площиобразуване.

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)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда“:.....**

X

Ива Иванова Панайотова-Гетова