



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-ВК08-17189/ 25.11.2021г. 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 Иван Чакъров – Кмет на Район “Красна поляна“, с предложение за учредяване на допълнително право на строеж на собственика на самостоятелен обект в сграда, построена върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Красна поляна“.

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 Иван Чакъров – Кмет на Район “Красна поляна”.

Докладът и проектът за решение са за учредяване на допълнително право на строеж на „БРОДИКА“ ООД, с ЕИК 200235388, по повод проект за „Преустройство и надстройка на съществуващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1, в ателие за шивашки

услуги и бродерии“, построен в общински УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“, находящ се на бул.“Вардар“, район „Красна поляна“.

Столична община е собственик на УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“, район „Красна поляна“, попълнен в действащата КККР с идентификатор 68134.1108.125, за който е съставен АОС №1361 от 12.08.2019 г., вписан с вх.рег.№ 12509/06.03.2020 г., № 61, том XXVIII, им.парт.663037 на Служба по вписванията .

Съгласно действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-50/02.11.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, общинският урегулиран поземлен имот е попълнен с идентификатор 68134.1108.125, с площ от 16 015,00 кв.м.

„БРОДИКА“ ООД е собственик на самостоятелен обект в сграда /бивша хидрофорна станция/, с площ 166,00 кв.м., попълнен с идентификатор 68134.1108.125.6.1 /стар пл.№ 984/, построена в УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“, находяща се на бул. “Вардар“, до бл.137а и бл.137б, заедно със съответното право на строеж. Легитимира се за собственик с Договор 003-16 от 19.04.2017г. вписан с вх.рег.№ 22756/ 21.04.2017 г., акт №113, том XLIX, им.парт.293450 на Служба по вписванията.

В изпълнение на Решение № 476 по Протокол №21, точка 14 от 08.10.2020г. на Столичен общински съвет, с договор с рег.№ СОА20-ДГ64-8/ 29.12.2020г. на СО, вписан с вх. рег.№ 80615 от 30.12.2020г., акт №127, том ССVII, дело №62797, им.парт. 293450, 663037 е учредено допълнително право на строеж, с площ 151,57 кв.м. във връзка с представен инвестиционен проект за „преустройство на съществуваща сграда с идентификатор 68134.1108.125.6.1, в ателие за текстил и бродерия“ и разделяне на обекта „в хоризонтално направление“, съгласуван на 10.05.2019г. от главния архитект на район „Красна поляна“.

Към настоящия доклад е приложен **друг инвестиционен проект** за „Преустройство и надстройка на съществуващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1, в ателие за шивашки услуги и бродерии“, съгласуван на 17.08.2021г. по издадена виза за проектиране от 18.01.2018г. на главния архитект на район „Красна поляна“.

Съгласно проекта, се предвижда надстрояване до кота корниз 8м. и кота било 4,50 метра над кота корниз на съществуващата едноетажна нежилищна сграда с един етаж и тавански етаж и с обща площ на надстрояването **370,13** кв. м.

Представена е декларация-съгласие от собственика на съседния обект в сградата „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за проектираното преустройство и надстрояване

В съответствие със съгласувания инвестиционен проект – част „Архитектура“ е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на надстрояване, с площ 370,13 кв.м., определена в размер на **61 479,00 лв.**, без ДДС. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 22.04.2022 г.

Данъчната оценка на правото на строеж с площ 370,13 кв.м. е в размер на 59 992,50 лв., съгласно представено удостоверение по чл.264, ал.1 от ДОПК № 7208003758/ 18.10.2021г.

Съгласно становище на главния архитект на Район „Красна поляна“, изразено в Протокол № 10/ 10.09.2021г. на РЕСУТ, УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“ попада в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване /Жк/, с показатели по ЗУЗСО както следва: Макс. пл.-40 %; макс.Кинт-3,0; мин. озел. площ - 40 %; Максимална кота корниз- 26,00 м. за жилищни сгради, 32,00 м. за обществени сгради.

Съгласно ПУП устройствените показатели са: Макс. пл.-40 %; макс.Кинт-3,0; мин. озел. площ - 40 %, Максимална кота корниз – по-малко от 26,00 м.

В депозирания проект за решение до Столичен общински съвет е предложено учредяване на допълнително право на строеж по реда на чл.37, ал.1 от ЗУТ.

В Закона за общинската собственост и Наредбата за общинската собственост са предвидени специални разпоредби за учредяването на право на пристрояване/надстрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, на собственика на сградата.

Проектът за решение следва да съответства на действащата нормативна уредба, като се посочат конкретните правни основания, вкл. и специалните законови и подзаконови основания, когато има такива. По отношение на конкретния проект, предвиждащ надстрояване, специалните разпоредби са чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.64, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

Правните основания следва да бъдат прецизирани, за да съответстват на действащата нормативна уредба, както следва: чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.37, ал.4, т.4, чл.64, ал.1 и ал.2 и чл.59, ал.6 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.183, ал.2 от Закона за устройство на територията и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Във връзка с изложеното, с оглед корекциите, които е необходимо да бъдат направени за законосъобразност, прецизност и яснота, предлагаме нов проект за решение със следното съдържание:

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от _____ 2021 година

ЗА: Учредяване на право на строеж - надстрояване на съществуващ самостоятелен обект – частна собственост, върху УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“ – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Красна поляна“.

НА ОСНОВАНИЕ: Чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.37, ал.4, т.4, чл.64, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.183, ал.2 от Закона за устройство на територията и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се учреди на „БРОДИКА“ ООД, с ЕИК 200235388, право на строеж - надстрояване, с площ 370,13 кв.м., за преустройство и надстрояване на съществуващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1, в ателие за шивашки услуги и бродерии, съгласно одобрен инвестиционен проект на 17.08.2021г. от главния архитект на район „Красна поляна“, върху УПИ I-за ОЖС и КОО, кв.122, м.“ж.к. Красна поляна“ – частна общинска собственост /АОС №1361/12.08.2019 г., на СО-район „Красна поляна“ вписан в Служба по вписванията/, **срещу** заплащане от страна на „БРОДИКА“ ООД на актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на **61 479,00 /шестдесет и една хиляди, четиристотин седемдесет и девет/ лева, без ДДС.**

2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване на право на строеж - надстрояване.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 200__ г., Протокол № _____ от _____ 2021 г., по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

Георги Георгиев

Считаме, че след направените корекции, новият проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

X

ЗАМ. - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор ДОС/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в ДОС/*

*Изготвил чрез АИССО:
/М. Кескинова - гл.юриисконсулт в ДОС/*



СО КРАСНА ПОЛЯНА
Тел. (02) 921 72 37
<http://krasnopolyana.bg>
ИЗК. КЪМ РМП21-ВК88-1231-(2)
25.11.2021 13:55:23



ДО

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от Иван Вълчев Чакъров - кмет на Район "Красна поляна"

ОТНОСНО: Решение на СОС за учредяване допълнително право на строеж по инвестиционен проект "Преустройство и надстройка на съществуващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1 в Ателие за шивашки услуги и бродерия", построен върху общински имот-частна общинска собственост в УПИ I, кв.122, м.ж.к."Красна поляна" - с площ от 16015 кв.м, отреден за жилищно строителство и комплексно обслужване, върху който са построени жил. блокове от кв."Красна поляна"-първа част №№ 137а,137б, 36а, 36б и два броя нежилищни сгради, актуван с АОС № 1361 от 12.08.2019г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

I. ОБОСНОВКА

В район "Красна поляна"- СО е образувана преписка с входящ номер № РКП21-АПО0-38/28.08.2021г. по заявление на г-н Янко / Кередчиев , в качеството му на управител на "БРОДИКА"ООД, за учредяване на допълнително право на строеж, касаещо учредяване на допълнително право на строеж, по инвестиционен проект на съществуваща с идентификатор 68134.1108.125.6.1,построена в кв.122, УПИ I,м.ж.к."Красна поляна,на основание чл.37, ал.1 , от Закона за общинската собственост, чл.64, ал.2 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.183, ал.2 и ал.3 от Закона за устройство на територията.

В СО-Район"Красна поляна" се намира общински имот-частна общинска собственост, представляващ УПИ I, кв.122,м.ж.к."Красна поляна", с площ от 16015 кв.м, отреден за жилищно строителство и комплексно обслужване, актуван с АОС № 1361 от 12.08.2019г.,вписан в Службата по вписвания с вх. рег.№ 12509/06.03.2020г.,том XXVIII,, акт 61, им. партида 663037.Върху имота е построена едноетажна сграда, състояща се от два самостоятелни обекта-бивша хидрофорна станция, която представлява обекта с идентификатор 681324.1108.125.6.1 и трафопост 68134.110-8.125.6.2.С проекта на сградата се оформят сутерен и два надземни етажи и в подпокривното пространство ще се развие тавански етаж .Помещение с идентификатор 68134.1108.125.6.1 към което се учредява допълнителното право на строеж е собственост на фирма "БРОДИКА"ООД по договор за продажба вписан в Службата по вписвания с вх. рег.22756, акт № 113, том XLIX,дело 15972, им. партида 293450 от 21. 04.2017г и с договор за

учредяване на право на строеж с площ от 151,51 кв.м . вписан в Службата по вписвания с вх.№ 80615, акт 127, том СС VII, 62797 от 30.12.2020г.

Със Заповед № РКП18-РД 56-221/19.11.2018г. на Кмета на район "Красна поляна" е разрешено право на преминаване / 155.57/ към обекта през общински ПИ с идентификатор 68134.1108.125

На 17.08.2021 година е съгласуван инвестиционен проект от главния архитект на район "Красна поляна" за преустройство на съществуващото помещение и обособяване на сутерен и първи етаж, на основание член 182, от ЗУТ и разгледано с Протокол № 10/10.09.2021 г., статия 2 от РЕСУТ относно инвестиционните намерения за закупуване на допълнително право на строеж по проект " Преустройство и надстройка на съществуващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1 в ателие за шивашки услуги и бродерия , построена в УПИ I, кв. 122, м.ж.к."Красна поляна" е с площ от 166 кв.м и учредено допълнително право на строеж от 151,51 кв.м. Съгласно Протокол № 10/21г. на РЕСУТ, по ОУП имота попада в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване Жк със следните параметри: макс. плътност на застрояване 40%, макс. Кинт 3,0, мин. озеленяване 40%, макс. кота корниз 26м за жил. сгради, 32м за обществени сгради. По ПУП устройствени параметри са: макс. плътност на застрояване 40%, макс. Кинт 3,0, мин. озеленена площ 40%, макс. кота корниз по-малко от 26 м.

По преписката е приложено удостоверение, че няма данни за реституционни претенции и актуална експертна оценка за определяне на пазарната стойност на допълнителното право на строеж с площ от 370,13 кв.м. върху общински имот, находящ се в гр.София, кв.122, УПИ I, м.ж.к."Красна поляна". Изготвена оценка от лицензиран оценител , която стойност е 61479 /шестдесет и една хиляда четиристотин седемдесет и девет/ лв по 166,10 лв. за квадратен метър със срок на валидност шест месеца.

II. Правно основание:

Правната възможност за извършване на сделки е предвидена на основание чл.37, ал.1 от ЗОС ,чл.64, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, чл.183, ал.2 и ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

С оглед изложеното предлагам на Столичен общински съвет проект за решение.

С УВАЖЕНИЕ,

ИВАН ЧАКЪРОВ

КМЕТ НА РАЙОН "КРАСНА ПОЛЯНА"

Изготвил:

/ Цв.Зарко... ,



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, вл. Московска № 33. Тел. 93 77 591. Факс 98 70 855. e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №
на Столичен общински съвет
от _____ 20____ година

На основание чл.37, ал.1 от Закона за общинската собственост, чл.64, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.183, ал.2 и ал.3 от Закона за устройство на територията.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Да се учреди върху общински имот-частна общинска собственост, допълнително право на строеж към съществуваща сграда по инвестиционен проект "Преустройство и надстройка на съществуващ обект с идентификатор 68134.1108.125.6.1. в Ателие за шивашки услуги и бродерия". Сградата е собственост на "Бродика" ООД, с управител г-н Янко Кередчиев и е построена в УПИ I, кв.122, м. ж.к."Красна поляна" I част - с площ от 16015 кв.м, имот с идентификатор 68134.1108.125, отреден за ожс и коо, върху който са построени жилищни блокове от ж.к."Красна поляна"-първа част с №№ 137а, 137б, 36а, 36б и два броя нежилищни сграда.

Г-н Янко Кередчиев, в качеството си на управител на "Бродика" ООД, следва да заплати сумата от 61479/шестдесет и една хиляда четиристотин седемдесет и девет/лв., без ДДС- пазарната равностойност на учреденото допълнително право на строеж с площ от 370,13кв.м с оглед промяна на притежаваното вещно право.

II. Възлага на Кмета на Столична община да сключи договор за учредяване на допълнително право на строеж.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на _____ 20____ г., Протокол №_____, точка____ от дневния ред по доклад № ___/20 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичен

Председател на
Столичен общински съвет
/ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

Гл.юрисконсулт
на район "Красна поляна"/Г.Василева