 **Столична община**
Изходящ №
СОА21-ВК08-2856-[1]
Регистриран на 29.04.2021
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. № СОА21-ВК08-2856/ 24.02.2021г. 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-жа Савина Савова – Кмет на Район "Възраждане" с предложение за учредяване на право на строеж върху съсобствен недвижим имот, находящ се в гр.София, район „Възраждане“, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда и определяне процента на обезщетение за Столична община.

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-жа Савина Савова – Кмет на Район "Възраждане".

Докладът и проектът за решение са във връзка с предложение от Лиляна Вречкова, в качеството ѝ на съсобственик и Николай Инджов, в качеството му на управител и представляващ „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 202894750, за учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от съсобствен незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.303.308, който съгласно действащия ПУП-ПРЗ представлява УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. „инж. Иван Иванов“ №57, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

В действащата кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-32/ 01.04.2016г. на ИД на АГКК, поземленият имот е попълнен с идентификатор 68134.303.308, с площ 486.00 кв.м.

Съгласно действащият ПУП-ПР, одобрен със Заповед № РД09-50-163а/ 29.03.2000г. на главния архитект на СО, имотът представлява УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков".

ЛИЛЯНА ВРЕЧКОВА, се легитимира за собственик на 49,80/ 491 идеални части, равняващи се на **10,14 %** ид. части от УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", попълнен с идентификатор 68134.303.308, с площ от 486,00 кв.м., съгласно договор за определяне на квоти на съсобственост № РД-563-10/ 28.12.2015г. на СО, вписан в Служба по вписванията – гр.София и нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан в служба по вписванията – гр.София с вх.рег.№ 33520 от 24.10.2002г., акт №16, том LLXI, им. партия 187982.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на 441,20/ 491 идеални части, равняващи се на **89,86 %** ид.части от поземлен имот с идентификатор 68134.303.308, представляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", съгласно АОС/чос/ №1481/27.04.2018г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№50750, Акт№179, том СХV, дело №364/27.4.2018 год.

Кметът на район „Възраждане“ е посочил, че за общинския имот няма предявени реституционни претенции, няма вещни тежести, няма заведени съдебни и изпълнителни дела, няма учредени вещни права в полза на трети лица и имотът не е включен в капитала на общински търговски дружества.

Представен е сключен договор от 01.09.2014г. между Лиляна Вречкова – съсобственик и „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, за учредяване на право на строеж върху идеалната част от имота, срещу задължение за построяване на жилищна сграда в УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков".

Лиляна Вречкова, в качеството ѝ на съсобственик и Николай Инджов, в качеството му на управител и представляващ „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, са направили предложение до Столична община, за учредяване на право на строеж на дружеството, върху общинските идеални части от УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно становище с рег.№ РВЕ16-ВК08-1176-/39/ 16.06.2020г. на главния архитект на район „Възраждане“, по действащия ПУП-ПЗ и РУП, одобрени със Заповед № РД09-50-163а/ 29.03.2000г. и Заповед № РД-09-50-800/ 25.11.2013г. на главния архитект на СО, в УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков" се предвижда изграждане на осеметажна жилищна сграда с магазини и гаражи в партера, изградена на свързано застрояване със сградите в съседните урегулирани поземлени имоти.

Застроената площ на сградата е 332,00 кв.м.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е 2 350,00 кв.м.

Застроената площ на подземната част /сутерена/ е 450,00 кв.м.

Общата площ на сградата е в размер на **2 800,00 кв.м.** /надземно и подземно застрояване/.

Съгласно становището на главния архитект на Район „Възраждане“, по ОУП и ЗУЗСО, имотът попада в устройствена зона „Ц 1-зона делови център“, с градоустройствени параметри: плътност и интензивност – без ограничение, а височината на сградите се доказва с РУП.

Съгласно удостоверение №7203001554/ 14.10.2020г. на дирекция „Общински приходи“ - отдел „ОП Възраждане“, данъчната оценка за общинските 89,86 % ид.части от правото на строеж за жилищната сграда, с обща площ - 2 800,00 кв.м., е в размер общо на 675 819,10 лв.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на

строеж върху 89,86% идеални части от поземления имот, за жилищната сграда с обща площ - 2 800,00 кв.м., в размер на 692 550,00 лева без ДДС /шестстотин деветдесет и две хиляди петстотин и петдесет лева/ или 354 100 евро /триста петдесет и четири хиляди и сто евро/. Срокът на валидност на оценката е до 03.05.2021г.

Сертифицираният оценител е определил пазарен процент на обезщетение за общинския дял от застрояването с площ около 2 800,00 кв.м. /надземно и подземно ниво/, в размер на **26,68%** /двадесет и шест цяло и шестдесет и осем стотни върху сто/.

Кметът на района е предложил, Столична община да учреди право на строеж на „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, съобразно дела ѝ, представляващ 89,86 % идеални части, като получи обезщетение в готови конкретни обекти в сградата, с обща не по-малко от 671,29 кв.м, включващо не по-малко от 563,40 кв.м от надземната част и не по-малко от 107,89 кв.м от подземната част /сутерен/, равняващо се на 26,68% от площта на общинския дял от сградата, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж и от данъчната му оценка.

На основание чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, Наредбата за общинската собственост на СОС, във връзка с чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс.

Пазарната оценка на правото на строеж и процента обезщетение са определени съгласно площите, посочени в становището на главния архитект на района и в съответствие с действащия подробен устройствен план и ОУП на Столична община.

По предходен доклад на кмета на район „Възраждане“ с рег.№ СОА20-ВК08-14618/13.11.2020г. на СО, със същото предложение, сме изразили становище по реда на чл. 68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет с № СОА20-ВК08-14618/1/ 25.01.2021г.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение - чл.183 ал.3 от Закона за устройство на територията, чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както 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:



/Полковник Мандялов/

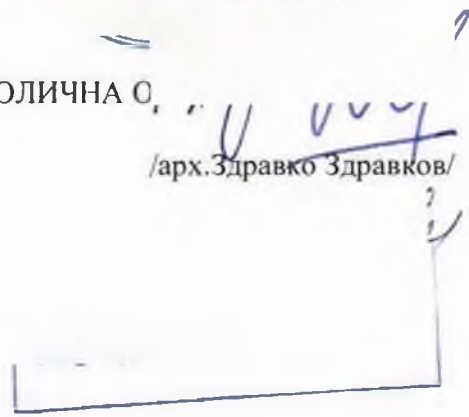
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА О.

/арх. Здравко Здравков/

Съгласуван
/М. Праматарова - директор ДОС/

Съгласува
/М. Продр/

Изготвил... 06.04.2021г.
/М. Кескинова - главен архитект в ДОС/





СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр.СОФИЯ 1303, бул. "Ал.Стамболлийски", № 62, тел.02/9814364, ф.02/9870794, info@so-vazraidane.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Д О К Л А Д

от САВИНА САВОВА – КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“

ОТНОСНО: Учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху общинските 89.86% идеални части от съсобствен незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.303.308, съгласно КК и КР, представляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", с площ от 486 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. „инж. Иван Иванов“ №57, срещу обезщетение за Столична община с равностойности обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В СО – район „Възраждане“ е образувана преписка, относно учредяване на право на строеж върху съсобствен поземлен имот в полза на „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 202894750.

Столична община е собственик на 89.86 % ид.части от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.303.308 по КК и КР, представляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков" с ПУП одобрен със Заповед №РД-09-50-163а/29.03.2000г. на Главния архитект на Столична община, целият имот с площ от 486 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул."инж. Иван Иванов" №57.

Столична община легитимира собствеността си с АОС/чос/ №1481/27.04.2018 г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№50750, Акт№179, том СХV, дело №364/27.4.2018 год.

С Договор по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ, вписан в Служба по вписванията с вх. №80142/29.12.2015г., том СХCV № 91, сключени между Кмета на Столична община и съсобственик са определени квоти на съсобственост в УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", целият с площ от 491 кв.м. (съгласно

Скица на поземлен имот №15-535251/22.06.2020г., издадена от АГКК (площта на имота е 486 кв.м), както следва 441.20/491 идеални части за Столична община и 49.80/491 идеални части за съсобственика.

Видно от становището на главния архитект на район „Възраждане“, в действащия план за застрояване се предвижда осеметажна жилищна сграда с магазини или гаражи в партера, изградена на свързано застрояване със сградите в съседните от север и юг УПИ V_{5,12} и УПИ VIII_{3 общ}, кв.174, м. „Пробив бул. Пенчо Славейков“.

Застроената площ на сградата е 332 кв.м.

Разгънатата застроена площ на надземната част на сградата е 2 350 кв.м.

Застроена площ на сутерена е 450 кв.м.

Устройствени показатели по ОУП:

Имотът попада в устройствена зона Ц 1-зона на новия делови център, където плътността и интензивността на застрояване не се ограничават, а височината на сградите се доказва с РУП.

Устройствени показатели, постигнати с РУП:

-Пл = 68.31 %

-Кинт = 4.61

-Озеленяване- 15%

Сертифициран оценител Александър Александров (сключен договор със Столична община), е изготвил пазарна оценка за стойността на правото строеж върху 89.86% идеални части от незастроен имот с идентификатор 68134.303.308, представляващ - УПИ VII_{4,13}, кв.174, м.„Пробив бул. Пенчо Славейков“, с площ от 486 кв.м, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. „инж. Иван Иванов“ №57, в размер на 692 550.00 лева без ДДС /шестстотин деветдесет и две хиляди петстотин и петдесет лева/ или 354 100 евро /триста петдесет и четири хиляди и сто евро/.

Данъчната оценка за правото на строеж за 89.86% идеални части е на стойност 675 819.10 лева.

Определен е процент на обезщетение за СО в размер на 26.68% /двадесет и шест цяло и шестдесет и осем на сто/ за 89.86% идеални части от имота.

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 – 03.11.2020г. Срок на валидност на оценката -03.05.2021г.

РЗП на надземната част на сградата е около 2 350 кв.м., а застроената площ на сутерена е около 450 кв.м. Заплащането на правото на строеж ще се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни жилищни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2021 година

Учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху общинските 89.86% идеални части от съсобствен незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.303.308, съгласно КК и КР, представляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м."Пробив бул. Пенчо Славейков", с площ от 486 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, бул. „инж. Иван Иванов“ №57, срещу обезщетение с равностойностни обекти.

на основание чл.183, ал.3 от Закон за устройство на територията и чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във връзка с чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

1. Дава съгласие за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „СРЕДЕЦ СТРОЙ ГРУП“ ЕООД, ЕИК 202894750, върху общинската част от незастроен недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се както следва: гр.София, район „Възраждане“, бул. „инж. Иван Иванов“ №57, представляваща 89.86% идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.303.308, съгласно КК КР, съставляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м. „Пробив бул.

Пенчо Славейков“, с площ от 486 кв.м., /четиристотин осемдесет и шест/, съгласно действащия план за регулация, актуван с АОС/чос/ №1481/27.04.2018г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№50750, Акт№179, том СХV, дело №364/27.4.2018 год., за изграждане на осеметажна жилищна сграда с магазини или гаражи в партера, изградена на свързано застрояване със сградите в съседните от север и юг УПИ V_{5,12} и УПИ VIII₃ общ, кв.174, м. „Пробив бул. Пенчо Славейков“, с обща разгъната надземната част на сградата около 2 350 кв.м. и застроена площ на сутерена около 450 кв.м., срещу актуална пазарна цената на правото на строеж, но не по-малко от пазарната цена, определена от сертифициран оценител в размер на 692 550.00 лева без ДДС /шестстотин деветдесет и две хиляди петстотин и петдесет лева/ и не по-ниска от данъчната му оценка - 675 819.10 лева.

2. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.303.308 по КК и КР, представляващ УПИ VII_{4,13}, кв.174, м.„Пробив бул. Пенчо Славейков“, с площ от 486 кв.м, в напълно завършен вид, съгласно одобрения инвестиционен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 671.29 кв.м от бъдещата сграда, включващо не по-малко от 563.40 кв.м от надземната част и не по-малко от 107.89 кв.м от подземната част /сутерен/, равняващо се на обезщетение определено от сертифициран оценител, в размер на 26.68% от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от пазарната стойност на правото на строеж върху общинската част, в размер на не по-малко от 692 550.00 лева без ДДС /шестстотин деветдесет и две хиляди петстотин и петдесет лева/ и не по-ниска от данъчната му оценка.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване възмездно и безсрочно право на строеж на основание чл.183, ал.3 от Закона за устройство на територията и чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2021 г., Протокол № _____ от _____ 2021 г., точка ___ от дневния ред, по доклад № _____ / 2021 год. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Съгласувано,
Юрисконсулт на
Район „Възраждане“ : /М.Кърчева/