



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-5745-[8]

Регистриран на 23.06.2021

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ № 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: ДОКЛАД № СОА21-ВК08-5745/1/ 05.05.2021 г. ОТ КМЕТА НА РАЙОН
„ЛЮЛИН“ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПРОЦЕДУРА ПО РЕДА НА ЧЛ.15 ОТ
ЗУТ.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С Решение №413 по протокол № 21 / 19.07.2012 г. Столичният общински съвет е одобрил проект за ПУП – ПР и ПЗ за местност „ж.к.Люлин – 2 м.р.“, като УПИ I-317,442 от кв.23а е изключен от обхвата на ПРЗ, поради необходимост от представяне на договор по чл.15 от ЗУТ. За изключените от обхвата имоти е изготвен проект за ИПР на УПИ I-317,793,794 и УПИ II-„за озеленяване“, приет от СО-ОЕСУТ, видно от Протокол № ЕС-Г-76/ 22.12.2020 г., с предложение да се сключи предварителен договор по чл.17, ал.5 от ЗУТ преди одобряването му.

С доклада и проекта за решение кметът на район „Люлин“ предлага да се сключи предварителен договор, а след одобряване на ПР на УПИ I-317,793,794 и УПИ II-„за озеленяване“ и окончателен договор за прехвърляне на право на собственост, като СО прехвърли на „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД правото на собственост върху поземлен имот, частна общинска собственост, представляващ **реална част с площ от 1090 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.794**, включена в обхвата на УПИ I-317,793,794, а „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД да прехвърли на СО правото на собственост върху следните имоти: **реална част с площ от 65 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.793**, попадаща в улична регулация; **реална част с площ от 11 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.317**, включена в УПИ II-„за озеленяване“ от кв.23а; **реална част с площ от 1284 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.317**, попадаща в улична регулация и **реална част с площ от 103 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.317**, включена в УПИ II-„за озеленяване“ от кв.23а.

„МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.4356.793 и 68134.4356.317 и легитимира собствеността си с нотариален акт №141, том I, рег.№8563,дело №135/ 2019г., вписан с вх.рег.№31345/ 23.05.2019 г., акт №91, том LXXVII, №23817 и нотариален акт №92, том II, рег.№4850,дело №273/ 2019г., вписан с вх.рег.№32836, акт №41, том LXXXI, №24938.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.794, целият с площ от 10052 кв.м, частна общинска собственост, съгласно АЧОС №9763/15.12.2016 г. на СО – район „Люлин“, вписан в СВ с вх.рег.№14827, акт №176, том XXXI.

Видно от писмо изх. РЛН21-ВК08-921/3/ 18.05.2021 г. на кмета на район „Люлин“ няма предявени и /или удовлетворени претенции по ЗСПЗЗ, ЗВСВНОИ, по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. закони, както и наличие на учредени вещни тежести и висящи съдебни дела за общинския имот.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Люлин“ имотът попада по ОУП и ЗУЗСО в смесена многофункционална зона „Смф“ с предельно допустимите показатели както следва: Пзастр.-60%; Кинт – 3.5; Позел.-40 %.

Към доклада е приложена и актуална пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със СО, съгласно която са определени следните пазарни стойности: 1/ на реална част с площ от 1090 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4356.794, включена в обхвата на УПИ I-317,793,794, частна общинска собственост, е в размер на 415 712.00 /четирисотин и петнадесет хиляди седемстотин и дванадесет лв., 00 ст./ лева или 212 550,00 евро /381,39 лева/кв.м/; 2/ на реална част с площ от 65 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.793, частна собственост, попадаща в улица, е в размер на 17 353,00 /седемнадесет хиляди триста петдесет и три лв., 00 ст./ лева или 8 872 евро /266,97 лева/кв.м/; 3/ на реална част с площ от 11 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.317, частна собственост, попадаща в УПИ II-за озеленяване, е в размер на 1 259,00 /хиляда двеста петдесет и девет лв., 00 ст./ лева или 644 евро /114,45 лева/кв.м/; 4/ на реална част с площ от 1284 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.317, частна собственост, попадаща в улица, е в размер на 342 791,00 /триста четиридесет и две хиляди седемстотин деветдесет и един лв., 00 ст./ лева или 175 266 евро /266,97 лева/кв.м/; 5/ на реална част с площ от 103 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.317, частна собственост, попадаща в УПИ II-за озеленяване, е в размер на 11 785,00 /единадесет хиляди седемстотин осемдесет и пет лв., 00 ст./ лева или 6 026 евро /114,45 лева/кв.м/.

Данъчната оценка на общинския имот е 40 841,20 лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№7212006269/ 04.06.2021 г. на СО – отдел ОП Люлин.

Предлагаме в проекта за решение, т.1, след: „...УПИ I-317,793,794...“, да се добави:“...и УПИ II-за озеленяване...“.

Правните основания, посочени в проекта за решение са правилни и законосъобразни.

Считаме, че проекта за решение е законосъобразен и целесъобразен, следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

ЗАМЕСТНИК- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ДОНЧО БАРБАЛОВ/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ/

Съгласуват:.....

/М.Приматаров/ - директор на дирекция
„Общинска собственост“

Съгласува

/М.Продав/ - главен архитект на ДООС
„Общинска собственост“ на ДООС

Изготвил: 09.06.2021 г.

Е.Тонева – главен юрист



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ЛЮЛИН“

1336 гр. София, ж.к. „Люлин“, бул. „Захари Стоянов“ №15; тел. 92 37 285; 92 37 200, факс 925 00 85,
e-mail: lyulin@sofia.bg, <http://www.lyulin.bg>

**ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

ОТ МИЛКО АНТОНОВ МЛАДЕНОВ- КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“

Относно: Процедура по чл. 15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията за одобряване на план за регулация на м. „ж.к. Люлин-2 м.р.“ за създаване на нов УПИ I-317,793,794, в съответствие с Решение № 412 по Протокол № 21 от 19.07.2012 г. на СОС и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.12.2020 г.

На основание чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.77 от Наредбата на Столична община за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

I. ОБОСНОВКА

В Столична община-район „Люлин“ е образувана преписка с рег. № РЛН19-ТП00-17/11.12.2019 г. по искане на „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД чрез управителя Неделчо Спасов, за сключване на договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ за УПИ I-317,442, кв.23а, изключен от обхвата на подробния устройствен план на м. „ж.к. Люлин-2 м.р.“, одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21 от 19.07.2012 г. на СОС.

„МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД е собственик на незастроени поземлени имоти, нанесени в КККР с кадастрални идентификатори 68134.4356.793 с площ 557 кв.м. и 68134.4356.317 с площ 4118 кв.м., части от които, съгласно плана за регулация, попадат в УПИ I-317,442, кв. 23а. В УПИ I-317,442 попадат и част с площ 1090 кв.м. от общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.794 и част с площ 13 кв.м. от частен имот 68134.4356.318. Предвид липсата на съгласие за сключване на договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ за частта от ПИ 68134.4356.318, дружеството е внесло в НАГ проект за ПУП-ПР за УПИ I—317,793,794 и ИПР за УПИ II-озеленяване, кв. 23а. Проектът е съобщен на заинтересованите лица и не са постъпили възражения, видно от протоколно решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.12.2020 г.

Съгласно внесения проект, части от собствените на „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД поземлени имоти 68134.4356.317 и 68134.4356.793 попадат както следва:

- Реална част с площ 65 кв.м. от поземлен имот 68134.4356.793 попада в улица о.т.217-о.т.305-о.т.304;
- реална част с площ 11 кв.м. от ПИ 68134.4356.317 попада в УПИ II-озеленяване, кв.23а;
- реална част с площ 1284 кв.м. от ПИ 68134.4356.317 попада в улица о.т.305-о.т.217-о.т.216,
- и реална част с площ 103 кв.м. от ПИ 68134.4356.317 попада в УПИ III-озеленяване, кв.23в.

Столична община е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.4356.794, целият с площ 10052 кв.м. (АОС № 9763/15.12.2016 г.), като реална част от него с площ 1090 кв.м. е придаваема към проектен УПИ I-317,793,794, кв.23а.

По Общия Устройствен План, приет с Решение № 697 по Протокол № 51 от 19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет и Закона за Устройство и застрояване на Столична община, УПИ I-317,793,794, кв.23а попада в смесена многофункционална зона – „Смф“, с пределно допустими показатели за застрояване както следва: Плътност на застрояване- 60%. Кинт-3.5; Позелен- 40%, като мин. 25% от нея е с висока дървесна растителност.

В устройствената зона териториите са с многофункционално предназначение: за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Минимум 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност

По възлагане са изготвени пазарни оценки на реалните части - общинска и частна собственост, от „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, като предложената пазарна оценка е както следва:

1. За общинския имот, представляващ реална част с **площ 1090 кв.м.** от ПИ с идентификатор 68134.4356.794, включена в УПИ I-317,793,794, кв.23а, **предложената пазарна оценка е в размер на 415 712** (четиристотин и петнадесет хиляди, седемстотин и дванадесет) лева (212 550 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е **381,39 лева** (195 евро).

2. За частните имоти:

2.1. За реална част с площ **65 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.793, попадаща в улична регулация – О.Т.217-О.Т.305-О.Т.304, **предложената пазарна оценка възлиза на 17 353** (седемнадесет хиляди, триста петдесет и три) лева (8 872 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е **266,97 лева** (136,49 евро).

2.2. За реална част с площ **11 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, включена в УПИ II-озеленяване, кв.23а, **предложената пазарна оценка възлиза на 1 259** (хиляда двеста петдесет и девет) лева (644 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е **114,45 лева** (58,55 евро).

2.3. За реална част с площ **1 284 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, попадаща в улична регулация – О.Т.305-О.т.217-О.Т.216, **предложената пазарна оценка възлиза на 342 791** (триста четиридесет и две хиляди, седемстотин деветдесет и един) лева (175 266 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е **266,97 лева** (136,50 евро).

2.4. За реална част с площ **103 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, включена в УПИ II-озеленяване, кв.23в, **предложената пазарна оценка възлиза на 11 785** (единадесет хиляди, седемстотин осемдесет и пет) лева (6 026 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е **114,45 лева** (58,55 евро).

Общо за частните имоти: 373 188 (триста седемдесет и три хиляди, сто осемдесет и осем) лева.

Разликата в цените в полза на общинските имоти в размер на 42 524 (четиридесет и две хиляди, петстотин двадесет и четири) лева без ДДС следва да бъде заплатена на Столична община от „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД.

Оценката е изготвена на 11.03.2021 г. и е валидна до 11.09.2021 г.

Район „Люлин“ счита, че е целесъобразно да бъде сключен предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, съгласно градоустройствената процедура.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам да бъде взето решение за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от ЗУТ и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, съгласно градоустройствената процедура.

- Приложение:**
1. Проект за решение;
 2. АОС 9763/2016 г., скица на ПИ 68134.4356.794 и удостоверение за градоустройствен статут;
 3. Извадка от протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.12.2020 г. и скица-проект;
 4. Експертна оценка;
 5. Преписка.

С уважение,

X

Кмет на район "Люлин"

Съгласували чрез АИС на район „Люлин“:

М. Ганозова
зам.-кмет на СО р-н Люлин
арх. П.Божкова
гл. арх. на СО р-н Люлин
М.Спасова
н-к отдел ПНО и ЧР
М. Василева
н-к отдел УОСЖФ

Изготвил чрез АИС на район „Люлин“:

М. Филипова
гл. експерт УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет
от _____ 202__ година

Процедура по чл. 15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията за одобряване на план за регулация на м. „ж.к. Люлин-2 м.р.“ за създаване на нов УПИ I-317,793,794, кв.23а, в съответствие с Решение № 413 по Протокол № 21 от 19.07.2012 г. на СОС и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-76/22.12.2020 г.

На основание чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.77 от Наредбата на Столична община за общинската собственост 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 за изменение на подробен устройствен план – план за регулация на м. „ж.к. Люлин-2 м.р.“ за създаване на нов УПИ I-317,793,794, кв.23а, в съответствие с Решение № 413 по Протокол № 21 от 19.07.2012 г. на СОС и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-76/22.12.2020 г.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор, като:

2.1. Столична община прехвърли на „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД с ЕИК 205658146, представлявано от управителя Неделчо Спасов, правото на собственост върху общински имот, представляващ реална част с площ **1090 кв.м.**, от ПИ с идентификатор 68134.4356.794 (АОС № 9763/15.12.2016 г. на СО-район „Люлин“), включена в УПИ I-317,793,794, кв.23а, по предложената пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, в размер на **415 712** (четиристотин и петнадесет хиляди, седемстотин и дванадесет) **лева** (212 550 евро) без ДДС без ДДС (381,39 лв/кв.м.).

2.2. „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД с ЕИК 205658146, прехвърли на Столична община правото на собственост върху:

- реална част с площ **65 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.793, попадаща в улична регулация по предложената пазарна оценка в размер на **17 353** (седемнадесет хиляди, триста петдесет и три) **лева** (8 872 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 266,97 лева (136,49 евро).

- реална част с площ **11 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, включена в УПИ П-озеленяване, кв.23а, по предложената пазарна оценка в размер на **1 259** (хиляда двеста петдесет и девет) **лева** (644 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 114,45 лева (58,55 евро).

- реална част с площ **1 284 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, попадаща в улична регулация – О.Т.305-О.Т.217-О.Т.216, по предложената пазарна оценка в размер на **342 791** (триста четиридесет и две хиляди, седемстотин деветдесет и един) **лева** (175 266 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 266,97 лева (136,50 евро).

- реална част с площ **103 кв.м.** от частен ПИ 68134.4356.317, включена в УПИ П-озеленяване, кв.23в, по предложената пазарна оценка в размер на **11 785** (единадесет хиляди, седемстотин осемдесет и пет) **лева** (6 026 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 114,45 лева (58,55 евро).

Общо за частните имоти: 373 188 (триста седемдесет и три хиляди, сто осемдесет и осем) лева.

3. Разликата в цените в полза на общинските имоти в размер на 42 524 (четиридесет и две хиляди, петстотин двадесет и четири) лева без ДДС следва да бъде заплатена на Столична община от „МФГ ПАРТНЪРС“ ЕООД.

4. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на подробния устройствен план-план за регулация и изпълнение на клаузите на предварителния договор, да сключи окончателен договор за прехвърляне на собствеността на имотите по т.2.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на, Протокол №, точка от дневния ред по Доклад и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния

общински съвет:

/Елен Герджиков/

СЪГЛАСУВАЛ:

 **Възстановим подпис**

X Миглена Спасова

Началник отдел ПНО и ЧР

Подписано от: Miglena Petrova Spasova