



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-6277-[2]

Регистриран на 23.08.2021

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-ВК08-6277/ 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 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-н Димитър Димов – Кмет на Район "Надежда".

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 68134.1383.733, с площ 351.00 кв.м., за който е отреден УПИ XI-733, кв.88, м."Надежда 2а и 2б", находящ се на ул."Екзарх Стефан" №37, район „Надежда“ - частна общинска собственост, срещу изграждане и предоставяне в собственост на равностойни обекти в новопостроената сграда.

Столична община се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1383.733, с площ 351.00 кв.м., съгласно действащите кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-48/ 12.10.2011г. на ИД на АГКК, с последно

изменение от 27.11.2015г., за който, съгласно действащият подробен устройствен план, одобрен с Решение 409 по Протокол 43/ 18.07.2013г. на Столичен общински съвет, е отреден УПИ XI-733, кв.88, м.„Надежда 2а и 2б“, за който е съставен АЧОС № 2409/ 14.07.2015 г. на СО, р-н „Надежда“, вписан в службата по вписванията – гр.София.

Урегулirаният поземлен имот е незастроен. Видно от вписване в графа „Забележки“ на акта за общинска собственост, сградата в поземления имот е премахната, съгласно удостоверение №РНД21-ВК91-25/ 14.04.2021г. на отдел „ИИЕКС“.

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 „Надежда“, УПИ XI-733, кв.88, м.„Надежда 2а и 2б“:

- по ОУП на СО попада в устройствена зона СМФ - „Смесена многофункционална зона“ с градоустройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 60%, максимална интензивност на застрояване – Кинт 3,5, минимална озеленена площ - 40%, максимална кота корниз – 26м. за жил., 32 м. за общ..

- по ПУП-ПРЗ-РУП, одобрен с Решение 409 по Протокол 43/ 18.07.2013г. на Столичен общински съвет, е отреден за жилищно строителство. Съгласно градоустройствените показатели и характеристики на имота, може да се реализира жилищна сграда с магазини (М+5), с надземна застроена площ около 210,60 кв.м. (РЗП около 1228,50 кв.м.) и сутерен около 305,00 кв.м. Общата площ на сградата, със сутерена е около 1533,50 кв.м.

Данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 236 181,00 (двеста тридесет и шест хиляди, сто осемдесет и един) лева, съгласно удостоверение № 7204007477/ 15.04.2021г. на Д-я „Общински приходи“- ОП „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 331 858,00 (триста тридесет и една хиляди, осемстотин петдесет и осем) лева, без ДДС, равностойност в евро 170,13 лв./кв.м..

Определен е пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 24,37 %. Срокът на валидност на пазарната оценката е до 23.09.2021 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 - 24,37 % от общото РЗП на бъдещата сграда и пазарната цена на правото на строеж - определената от сертифициран оценител, в размер на 331 858,00 (триста тридесет и една хиляди, осемстотин петдесет 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 24,37 % от общото РЗП на бъдещата сграда и с площ на обектите не по-малка от 373,71 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.



ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Дончо Барбалов/



ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/

Съгласуват...
/М. Прамата

21

Съгласуват...
Цв. Стоев
СДАТ Р

ОПК
108 21

Съгласуват...
/М. Проданов

Съгласуват...
/М. Стойнев

1 в Д"ОПК"

Изготвил...
/М. Кескинова - архитект консулт в д. с."/>

0219



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

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
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 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., съставляващ УПИ XI-733, кв. 88, местност „Надежда 2а и 2б“, ул. „Екзарх Стефан“ № 37, район „Надежда“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка рег. № РНД21-ТД26-269/25.02.2021 г. по заявление на „ЕЛИС-К“ ООД, с Булстат: 121102909, представлявано от управителя инж. Емануил Иванов, с инвестиционно намерение за учредяване право на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., съставляващ УПИ XI-733, кв. 88, местност „Надежда 2а и 2б“, с административен адрес: гр. София, ул. „Екзарх Стефан“ № 37 – частна общинска собственост, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

Общинският имот, върху който се иска да се учреди право на строеж, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., съгласно 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 на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота от 27.11.2015 г., съставляващ УПИ XI-733, кв. 88, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2409 от 14.07.2015 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 30.11.2015 г., том CVXX, Акт № 116, вх. рег. № 71312, им.п. № 394265; 394266.

Сградата описана в акта за общинска собственост и отразена в кадастралната карта е премахната, съгласно удостоверение изх. № РНД21-ВК91-25/14.04.2021 г. на отдел „ИИЕКС“ при район „Надежда“, което е отразено на гърба на акта в графа Забележки.

Съгласно даденото становище от главния архитект на СО – район „Надежда“, УПИ XI-733, кв. 88, по действащ ЗРП на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, е отреден за жилищно строителство. Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване в имота може да се реализира жилищна сграда с магазини и пет жилищни етажа (М+5) с надземна застроена площ около 210,60 кв.м. (РЗП около 1228,50 кв.м.) и сутерен около 305 кв.м. Обща разгънатата застроена площ със сутерен около 1 533,50 кв.м. В забележка, главният архитект на район „Надежда“ е цитирал, че прогнозната стойност на подземното застрояване е направена за един етаж, като са възможни два, три и повече сутерена.

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-733, кв. 88, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ попада в Устройствена зона Смф – „Смесена многофункционална зона“, с градоустройствени параметри: максимална плътност на застрояване Пзастр. – до 60 %, максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел. – 40 %; максимална кота корниз в м.: -.

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

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

- пазарната стойност на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., за изграждане на бъдещата сграда с максимална застроена площ – 210,60 кв.м.; максимална разгънатата застроена площ - надземно – 1 228,50 кв.м. и максимална разгънатата застроена площ - подземно – 305,00 кв.м., или общо РЗП (надземно и подземно) 1533,50 кв.м., е в размер на 331 858 (триста тридесет и една хиляди осемстотин петдесет и осем) лева, по 170,13 лв./кв.м.

- процент на обезщетение за Столична община в размер на 24,37 % от разгънатата застроена площ на бъдещата сграда.

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 23.03.2021 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж на бъдещата сграда е 236 181,00 (двеста тридесет и шест хиляди сто осемдесет и един) лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204007477/15.04.2021 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

Район „Надежда“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинския имот, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти – жилищни и прилежащи към тях паркоместа и гаражи (надземни и подземни) в новопостроената сграда, с оглед осъществяване

на социалната функция за задоволяване на жилищни потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 година, одобрена с Решение № 108 по Протокол № 29 от 25.02.2021 г. на Столичен общински съвет.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от Наредба 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, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Пазарна оценка за имота;
3. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имота;
4. Копие-извадка от действащ ПУП – ПЗ;
5. Скица на поземлен имот № 15-373902/08.04.2021 г. на АГКК – в оригинал;
6. АЧОС № 2409/14.07.2015 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
7. Удостоверение за данъчна оценка № 7204007477/15.04.2021 г.;
8. Преписка № РНД21-ТД26-269/2021 г. по описа на СО – район „Надежда“.

X

С уважение,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на
район „Надежда” – Столична община



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

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

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 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., съставляващ УПИ XI-733, кв. 88, местност „Надежда 2а и 2б“, ул. „Екзарх Стефан“ № 37, район „Надежда“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

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

РЕШИ:

1. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 година, в раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. 2.

2. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 2409 от 14.07.2015 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 30.11.2015 г., том CVXX, Акт № 116, вх. рег. № 71312, им.п. № 394265; 394266), представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1383.733, с площ 351 кв.м., съставляващ УПИ XI-733, кв. 88, по действащ подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, за построяване на жилищна сграда с

магазини и подземни гаражи, с обща разгъната застроена площ (РЗП) около 1 533,50 кв.м. (надземно РЗП – около 1 228,50 кв.м. и сутерен – около 305,00 кв.м.).

3. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, с начално обезщетение в размер не по-малко от 24,37 % от общата разгъната подземна и надземна застроена площ на бъдещата сграда (1 533,50 кв.м.) - 373,71 кв.м., което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител, в размер на 331 858 (триста тридесет и една хиляди осемстотин петдесет и осем) лева, без ДДС.

4. Конкурсът да се проведе при следните условия:

4.1. 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 или гаражи) в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ XI-733, кв. 88, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 373,71 кв.м., равняваща се на обезщетение в размер на 24,37% от общото РЗП на бъдещата сграда.

4.2. Жилищната сградата по точка 4.1. да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

5. 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 участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване.

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
ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Елен Герджиков)

.....

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

X
