



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-6635-[1]

Регистриран на 08.07.2021

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-ВК08-6635/ 11.05.2021г. на СО

СТ А Н О В И Щ Е

О Т

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 право на пристрояване, във връзка с преустройство на съществуващ самостоятелен обект в сграда, построена върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Красна поляна“.

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 Иван Чакъров – Кмет на Район "Красна поляна".

Докладът и проектът за решение са за учредяване на допълнително право на строеж на „ВАСКОНТИ ГРУП“ ООД, с ЕИК 203657900, по повод проект за едноетажна пристройка към съществуващ обществено обслужващ обект с идентификатор 68134.1108.48.1, построен в общински УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, м."ж.к.Красна поляна", район „Красна поляна“.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1108.48, с площ от 20 377.00 кв.м., представляващ УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, м."ж.к.Красна поляна", район „Красна поляна“, за който е съставен АОС №1362/ 12.08.2019 г., вписан с вх.рег.№ 3144/ 2020 г., акт № 129, том VI, дело №2118, им.парт.657520 на Служба по вписванията – гр.София.

Съгласно удостоверение на началник отдел „УОСЖФРКТД“ на район „Красна поляна“ за общинския поземлен имот няма данни за реституционни претенции.

„ВАСКОНТИ ГРУП“ ЕООД е собственик на самостоятелен обект в сграда /търговски обект-павилион/, с площ 53,88 кв.м. /съгласно документ за собственост/, попълнен с идентификатор 68134.1108.48.1, със застроена площ по скица на АГКК 52.00 кв.м., заедно с 58,88% идеални части от общите части на сградата, построена в УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, м.“ж.к.Красна поляна“, находяща се на бул.“Възкресение“ №53, до бл.232, заедно със съответното право на строеж. Легитимира се за собственик с Нотариален акт №44, том III, рег.№ 10074, дело №375/ 2015г. на Нотариус с №53 на НК, вписан с вх.рег.№ 62337/ 22.10.2015 г., акт №103, том CXLVIII, им.парт.308786 на Служба по вписванията – гр.София и Нотариален акт №139, том I, рег.№ 8106, дело №118/ 2016г. на Нотариус с №107 на НК, вписан с вх.рег.№ 27282/ 12.05.2016 г., акт №95, том LXIII, дело №19708, им.парт.308786 на Служба по вписванията – гр.София.

Съгласно становище на главния архитект на Район „Красна поляна“, изразено в Протокол №05/ 13.03.2020г. на РЕСУТ, УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, 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 няма определени устройствени параметри.

Издадена е виза по чл.140, ал.3 от ЗУТ от 31.07.2015г. на главния архитект на СО, за проектиране на едноетажна пристройка към съществуващ обществено обслужващ обект.

Представен е съгласуван от главния архитект на район „Красна поляна“ инвестиционен проект – част „Архитектура“, по реда на чл.182 от ЗУТ - за учредяване на право на пристрояване на „едноетажна пристройка към съществуващ обществено обслужващ обект в УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, м.“ж.к.Красна поляна“. Съгласно проекта се преустройва съществуващата сграда /самостоятелния обект/ и се предвиждат 5 самостоятелни търговски обекта, всеки от които разполага със самостоятелен вход. Застроената площ на съществуващата сграда е 53,88 кв.м. **Застроената площ на пристройката е 98,59 кв.м.** Общата площ на сградата е 152,47 кв.м.

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 допълнителното право на строеж за пристройката, с площ 98,59 кв.м., определена в размер на 11 804,00 лв., без ДДС. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 27.10.2021 г.

Данъчната оценка на вещното право на строеж с площ 98,59 кв.м. е определена в размер на 19 404,20 лв., съгласно удостоверение за данъчна оценка № 7208001842/ 05.11.2020г. на Д-я „ОП“-отдел „Красна поляна“, издадено по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ.

С оглед на по-голяма прецизност, предлагаме точка I /едно/ от проекта за решение, да придобие следното съдържание: „ Дава съгласие да се учреди на „ВАСКОНТИ ГРУП“ ООД, с ЕИК 203657900, право на строеж /пристрояване/ с площ 98,59 кв.м., върху поземлен имот с идентификатор 68134.1108.48, представляващ УПИ I-за ОЖС и клуб, кв.16, м.“ж.к.Красна поляна“ – частна общинска собственост / АОС №1362/ 12.08.2019 г., вписан с вх.рег.№ 3144/ 2020 г., акт № 129, том VI, дело №2118, им.парт.657520 на Служба по вписванията – гр.София/, за **едноетажна пристройка** към съществуващ обществено обслужващ обект с идентификатор 68134.1108.48.1 и обособяване на нови самостоятелни търговски помещения, **срещу** заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж /пристрояване/, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на **11 804,85 /единадесет хиляди, осемстотин и четири лева и осемдесет и пет ст./, без ДДС** и не по-ниска от актуалната данъчна оценка.....“.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение следва, а именно: чл.38, ал.2 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.64, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.182, ал.1 от Закона за устройство на територията, съответстват на действащата нормативна уредба.

Считаме, че за по-голяма точност и изчерпателност, като правно основание следва да се добави и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предвид изложеното, считаме, че след корекциите на т.1 /първа/ и допълването на правните основания, 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 Барбаюв/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/

Съгласувал.....
М. Праматаров

Съгласувал.....
М. Проdanова

Изготвил.....
М. Кескинова

421

5

16.2021г.



Д О
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О Р Л А Д

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

ОТНОСНО: Решение на СОС за учредяване допълнително право на строеж върху общински имот-частна общинска собственост, за пристрояване към съществуваща сграда, с идентификатор 68134.1108.48.1, построена в УПИ I, кв.16, м.ж.к."Красна поляна" - с площ от 20377 кв.м, отреден за жилищно строителство и клуб с идентификатор 68134.1108.48, върху който са построени жилищни блокове от кв."Красна поляна"- втора част с № 233,234,8,7 и три нежилищни сгради, актуван с АОС № 1362 от 12.08.2019г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

I. ОБОСНОВКА

В Район "Красна поляна" е образувана преписка с входящ номер № РКП19-ДР00-459/2019г. по заявление на г-н Васил Мечкаров, в качеството му на управител на "Васканти Груп" ЕООД, за учредяване на допълнително право на строеж към притежаваното вещно право на съществуваща сграда с идентификатор 68134.1108.48.1, построена в кв.16, УПИ I, м.ж.к."Красна поляна, на основание чл.38, ал.2, от Закона за общинската собственост.

В СО-Район "Красна поляна" се намира общински имот-частна общинска собственост, представляващ УПИ I, кв.16, м.ж.к."Красна поляна", с площ от 20377 кв.м, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 1362 от 12.08.2019г., вписан в Службата по вписвания с вх.рег. № 3144/2020г., том VI,, акт 129, им. Партида 657520. Върху имота е построена едноетажна сграда, състояща се от два самостоятелни обекта – търговски обект – павилион за изкупуване на стъклен амбалаж, която представлява обекта с идентификатор 681324.1108.48.1 и трафопост 68134.1108.48.2. Помещение с идентификатор 68134.1108.48.1 към което се учредява допълнителното право на строеж е собственост на фирма „Васканти Груп“ ЕООД по нотариален акт за покупко – продажба вписан в Службата по вписвания с вх.рег 62337, акт № 103, том СXLVIII, дело 45609, им. Партида 308786 от 22.10.2015г.

На 18.07.2019 година е съгласуван инвестиционен проект от главния архитект на район "Красна поляна" за преустройство на съществуващото помещение и обособяват пет самостоятелни търговски обекта, като за целта се преустроява съществуващата сграда и се създават нови помещения към тях на основание член 182, от ЗУТ, Протокол № 12/18.07.2019г., статия 1 от РЕСУТ, допълнителния строеж с оглед промяна в обема на притежаваното вещно право при пристрояване на съществуващата сграда с идентификатор 68134.1108.48.1, построена в УПИ I, кв.16, м.ж.к „Красна поляна“ е с площ от 98,59 кв.м.

По преписката е приложен Протокол 12 от 18.07.2019г. и Протокол № 05 от 13.03.2020г. 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 жилищни сгради, 32м за обществени сгради. По ПУП няма определени устройствени параметри.

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 98,59 кв.м. върху общински имот, находящ се в гр.София, кв.16, УПИ I, м.ж.к. "Красна поляна". Оценката е изготвена от лицензиран оценител инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат на оценителска правоспособност рег. № 1001011316/14.12.2009г. и Рамков договор № СОА19-ДГ56-508/09.05.2019г. със Столична община, която стойност 11804,85 лв по 105,85 лв. за квадратен метър със срок на валидност шест месеца- ноември 2020г. Предвидените обособени места за паркиране, могат да се ползват както от посетителите на ново проектираните обекти, така и от собствениците на самостоятелните обекти в сградите от кв.16, м.ж.к."Красна поляна"

II. Правно основание:

Правната възможност за извършване на сделки е предвидена на основание чл.38, ал.2 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл.64, ал.1 от Наредбата за общинската собственост и във връзка с чл.182, ал.1 от Закона за устройство на територията.

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

Приложение: Проект за решение и преписка РКП19-ДР00-459/19г.

С УВАЖЕНИЕ

ИВАН ЧАКЪРОВ

X

КМЕТ НА РАЙОН „КРАСНА ПОЛЯНА“

изготвил: / Цв.Заркова/



решение СОС



данъчна оценка



инвестиционен
проект



доклад на
оценителя



доклад на
оценител



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №.
на Столичен общински съвет
от _____ 20__ година

На основание чл.38, ал.2, и ал.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.64, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.182, ал.1 от Закона за устройство на територията.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Да се учреди допълнително право на строеж върху общински имот-частна общинска собственост, за пристрояване към съществуваща сграда, с идентификатор 68134.1108.48.1, съществуващата сградата се преустроява и се създават на нови самостоятелни помещения от площ 98,59 кв.м. Сградата е собственост на "Васканти Груп" ЕООД, с управител г-н Васил Мечкаров и е построена в УПИ I, кв.16, м. ж.к."Красна поляна" - с площ от 20377 кв.м, имот с идентификатор 68134.1108.48, отреден за жилищно строителство и клуб, върху който са построени жилищни блокове от кв."Красна поляна"-втора част с № 7,8,233,234 и три броя нежилищни сгради.

Г-н Васил Мечкаров, в качеството си на управител на "Васканти Груп" ЕООД, следва да заплати сумата от 11804,85 лв., без ДДС - пазарната равностойност на учреденото допълнително право на строеж 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 общински съвет.

Председател на
Столичен общински съвет
/ ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

Гл.юрисконсулт
на район „Красна поляна” /Т.Василева/