



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377260, www.sofia.bg

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА21-ВК08-8200(1)/17.06.2021г., св. с № СОА20-ВК08-8647(7)/05.07.2021 г. на Кмета на район „Илинден“ относно процедура за учредяване право на строеж чрез публично обявен конкурс за реализиране строителството на секция 1 на жилищен блок 173, жк „Света Троица“ (нереализиран вход А, стар блок 1), попадащ в УПИ I-за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858(850), м. жк Вълчо Иванов – 2000“ (имот с идентификатор 68134.1201.67 по КККР), срещу 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 Иван Божилов - Кмет на район „Илинден“:

Преписката е относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж срещу обезщетение с равностойни обекти върху общински недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1201.67 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-41 16.09.2015г. на ИД на АГКК, целият с площ 26 915кв.м., съставляващ по действащия подробен устройствен план УПИ I – за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858, м. „Ж.К. Вълчо Иванов — 2000“.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 101/ 30.10.2017г., на р-н „Илинден“, вписан в „Служба по вписванията“ с вх. рег. № 2713/ 23.01.2018г., акт № 81, том V, дело № 1533, имотна партида 529213.

Реализираната част от жилищен блок № 173 (стар блок 1), в ж.к. „Света Троица“

се състои от 5 /пет/ входа (входове Б – Е), като всеки вход представлява самостоятелна секция на блока. Секция 1, представлява нереализирано строителство на вход А на жилищен блок 173.

Съгласно Решение № 175 по Протокол № 74 от 28.03.2019г. на Столичен общински съвет е прогласено за погасено по давност при условията на чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността правото на строеж върху част от гореописания имот поради нереализирано строителство на секция А (вход А) от жилищен блок № 173 (стар блок № 1).

По ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, с параметри на застрояване – максимална плътност - до 40%, Кинт – 3,0, Мин. Озел. 40%.

Видно от доклада на кмета на район „Илинден“, за общинския имот липсват реституционни претенции предявени пред районната администрация по реда и условията на ЗВСНОИ по ЗТСУ и др. благоустройствени закони, както и по смисъла на §2 от ПЗР на ЗОСОИ.

Изготвена е пазарна оценка на правото на строеж и процента на обезщетение от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, както следва: Пазарната оценка на правото на строеж е определена в размер на 499 500лв. (четирисотин деветдесет и девет хиляди и петстотин) лева, без ДДС или 1 350 лв./ кв.м. (хиляда триста и петдесет) лева.

Процентът на обезщетение е определен в размер на 18,50% (осемнадесет цяло петдесет процента) от общо РЗП 3 300кв.м (три хиляди и триста) кв.м, възлизащо на 611 (шестстотин и единадесет) кв.м.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 02.12.2021г.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка, издадено от отдел Общински приходи „Илинден“, данъчната оценка на правото на строеж за 3 300кв.м е определена в размер на 886 380,00 (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет) лева.

В проекта за решение, кметът на района е предложил публично оповестения конкурс да се проведе при **начална конкурсна цена** на правото на строеж върху гореописания имот, определената по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС – не по-ниска от 886 380,00 (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет) лева, без ДДС, представляваща определената данъчна оценка и при **начално конкурсно обезщетение /минимален процент/** не по-ниско от определения пазарен процент – 18,5 % от общата площ на бъдещата сграда.

В проекта за решение, кметът на района е предложил заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда, предназначени за жилищни нужди, с площ съобразно достигнатия в конкурса процент, но не по-нисък от 18,5 % от общата площ на бъдещата сграда и площ на обектите не по-малка от 611 кв. м.

На основание гореизложеното и за по голяма прецизност, предлагаме нов проект за решение, както следва:

ПРОЕКТ!

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху върху недвижим имот – частна общинска собственост, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроена сграда.

На основание: чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и 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

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 :

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж възмездно и безсрочно, върху общински имот с идентификатор 68134.1201.67 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-49/ 16.09.2015г. на ИД на АГКК, целия с площ 26 915кв.м. – частна общинска собственост на основание АОС № 101/ 30.10.2017г., рег. 2 (вписан в АВ), който имот съгласно действащия подробен устройствен план представлява УПИ I – за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858, м. „ж.к. Вълчо Иванов“ – 2000г., р-н „Илинден“, за реализиране строителството на част от жилищен блок № 173 – секция I (вход „А“, стар блок 1), ж.к. „Света Троица“, с предвидени приблизителна застроена площ от 370кв.м. (триста и седемдесет кв.м.) и с приблизителна разгъната застроена площ /РЗП/ от 3 300кв.м. (три хиляди и триста кв.м.), съгласно виза за проектиране на Гл. арх. на СО (по осреднени показатели) срещу начално обезщетение (минимален процент) не по-малко от 18,50% от общата площ на сградата, съответстващ на начална конкурсна цена не по-ниска от 886 380 (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет) лева, представляваща данъчната оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождението на имота.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху имота по точка I /едно/, след издадена виза за проектиране и изготвено от кмета на район „Илинден“ техническо задание.

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда, предназначени за жилищни нужди, с площ съобразно достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-нисък от 18,50 % от общата площ на бъдещата сграда и не по-малка от 611 кв. м., чиято пазарна стойност да е не по-ниска от актуалната цена на правото на строеж, определена от сертифицирания оценител и не по-ниска от 886 380 (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет) лева лева без ДДС.

2. Участниците в конкурса да изготвят идеен проект част „Архитектура“ при спазване на техническото задание – част от конкурсната документация.

3. Проектирането и строителството, включително всички административни и данъчни разходи да се извършат изцяло за сметка на спечелилия конкурса участник /Приемател/.

4. Строително-монтажните работи да се извършат с висококачествени материали и при използване на съвременни технологични решения.

5. Извършване на строителството /секцията/ до въвеждането ѝ в експлоатация (издаване на разрешение за ползване) на сградата за срок не по-дълъг от 3 /три/ години.

6. Спечелилият конкурса се задължава да предаде владението върху самостоятелните обекти на Столична община в степен на завършеност, съгласно условията на техническото задание и съгласувания инвестиционен проект.

7. Спечелилият конкурса се задължава да премахне за своя сметка започнатото, но недовършено строителство.

8. Конкретните обекти, които се предоставят в обезщетение на Столична община съобразно достигнатия процент на обезщетение, да се съгласуват с район „Илинден“ и индивидуализират в Договора за учредяване на правото на строеж, след одобряване на идейния проект, преди подписване на договора.

9. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на процента обезщетение.

IV. Конкурсната документация и заданието да бъдат внесени в Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика и Постоянната комисия по икономика и собственост, за съгласуване.

V. На основание резултатите от конкурса, издадена виза за проектиране и представен съгласуван инвестиционен проект, Кметът на Столична община, да издаде заповед и сключи договор със спечелилия конкурса участник, за учредяване право на строеж върху имота, описан в точка I /едно/ от решението.

Посочените в доклада и в проекта за решение правни основания, а именно: чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56 от Наредбата за общинска собственост, чл. 1, т. 6 и чл. 4 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 са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността на решението, съобразно изложените в доклада мотиви е от компетентността на Столичния общински съвет.

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ДОНЧО БАРБАЛОВ/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

- /АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ/

Съгласували:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Старши юриконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева

Изготвил: Ваня Павлова –

главен юриконсулт в ДОС

..... дата 06.08.2021 г.

..... дата2021 г.

..... дата 06.07.2021 г.

..... дата2021 г.

..... дата 06.07.2021 г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Биялини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

X

РЕГ№

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33
ГР. СОФИЯ

Относно: *откриване на процедура за учредяване право на строеж за жилищно строителство.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В изпълнение на разпоредбите на чл. 68, ал. 3 и чл. 69, ал. 1 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на СОС, приложено внасяме Ви комплектовани доклад и проекторешение на СОС за откриване на процедура, чрез публично обявен конкурс, за учредяване право на строеж на основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6 и чл. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, за реализиране на високоетажно жилищно строителство по застроителния план, представляващо секция 1 на жилищен блок № 173, ж.к. „Света Троица“ (нереализиран вход А, стар блок 1), с предвидена застроена площ 370кв.м., попадащ в УПИ I – за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858, м. „ж.к. Вълчо Иванов“ – 2000г., по действащия ЗРКП на гр. София, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1201.67 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-49/16.09.2015г. на ИД на АГКК, целия с площ 26 915кв.м.

Приложения: 1 брой папка-дело, съдържаща документи от вещно-правен характер и друга документация (вкл. техническа), касаеща преписката.



бл. 173.rar



ПРОЕКТ РЕШЕНИЕ
за бл. 173, ОПС - КС



бл. 173-3.rar



бл. 173-2.rar

X

Кмет на Район "Илинден"

С уважение,

ИВАН БОЖИЛОВ

Кмет на Район „Илинден“

Съгласувал:

Мария Тодорова, Зам. Кмет на р-н „Илинден“:....., дата.....2021г.

Изготвил:

Калин Григоров, Началник отдел УОСЖФ....., дата.....2021г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. „Московска“ № 33, тел. 937 75 91, факс 987 08 55, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет
от 20.....година

За откриване на процедура, чрез публично обявен конкурс, за учредяване право на строеж за реализиране на високоетажно жилищно строителство по застроителния план, представляващо секция 1 на жилищен блок № 173, ж.к. „Света Троица“ (нереализиран вход „А“, стар блок 1), с предвидени застроена площ 370кв.м. и РЗП от 3 300кв.м. (по осреднени показатели), попадащ в УПИ I – за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858, м. „ж.к. Вълчо Иванов“ – 2000г., по действащия ЗРКП на гр. София, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1201.67 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-49/ 16.09.2015г. на ИД на АГКК, целия с площ 26 915кв.м.

На основание: чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 56 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6 и чл. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 19 от Закон за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж срещу обезщетение с равностойни обекти върху общински имот с идентификатор 68134.1201.67 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-49/ 16.09.2015г. на ИД на АГКК, целия с площ 26 915кв.м. – частна общинска собственост на основание АОС № 101/ 30.10.2017г., рег. 2 (вписан в АВ), който имот съгласно действащия

подробен устройствен план представлява УПИ I – за ЖС, магазини, подземни гаражи с МТЦ, хидрофор и трафопост, кв. 858, м. „ж.к. Вълчо Иванов“ – 2000г., р-н „Илинден“, за реализиране строителството на част от жилищен блок № 173 – секция I (вход „А“, стар блок 1), ж.к. „Света Троица“, с предвидени приблизителна застроена площ от 370кв.м. (триста и седемдесет кв.м.) и с приблизителна разгъната застроена площ /РЗП/ от 3 300кв.м. (три хиляди и триста кв.м.), съгласно виза за проектиране на Гл. арх. на СО (по осреднени показатели) срещу начална (минимална) конкурсна цена на правото на строеж в размер на 886 380лв. (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет лева), определена на база данъчна оценка за право на строеж.

II. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе конкурс за учредяване правото на строеж, при спазване на конкурсните условия и на техническото задание, срещу обезщетение с равностойни обекти в бъдещото застрояване при минимален процент на обезщетение – 18,50% (осемнадесет цяло петдесет процента), равняващ се на 611кв.м. (шестстотин и единадесет кв.м.) от РЗП 3 300кв.м., който процент представлява еквивалент на пазарната оценка, определена в размер на 499 500лв. (четиристотин деветдесет и девет хиляди и петстотин лева) без ДДС, но не по-малко от данъчната оценка за учредяване право на строеж, възлизаща на 886 380лв. (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет лева).

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на достигнатата в конкурса цена на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне на обезщетение със самостоятелни обекти с жилищно предназначение в новопостроената и напълно завършена сграда (секция), съгласно техническото задание /архитектурен проект/, съобразно достигнатия процент на обезщетение, но не по-малко от минималния процент в размер на 18,50% (осемнадесет цяло петдесет процента) от общото РЗП, съответстващо на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на 499 500лв. (четиристотин деветдесет и девет хиляди и петстотин лева) без ДДС, но не по-малко от данъчната оценка за учредяване право на строеж, възлизаща на 886 380лв. (осемстотин осемдесет и шест хиляди триста и осемдесет лева).

2. Участниците в конкурса да изготвят идеен проект част „Архитектура“ при спазване на техническото задание – част от конкурсната документация.

3. Проектирането и строителството, включително всички административни и данъчни разходи да се извършат изцяло за сметка на спечелилия конкурс участник /Приемател/.

4. Строително-монтажните работи да се извършат с висококачествени материали и при използване на съвременни технологични решения.

5. Извършване на строителството /секцията/ до въвеждането ѝ в експлоатация (издаване на разрешение за ползване) на сградата за срок не по-дълъг от 3 /три/ години.

6. Участниците да декларират ангажимент за предаване на владението върху самостоятелните обекти на Столична община в степен на завършеност, съгласно условията на техническото задание и съгласувания инвестиционен проект.

7. Участниците да декларират ангажимент за премахване на започнатото, но недовършено строителство.

8. Конкретните обекти, които се предоставят в обезщетение на Столична община съобразно достигнатия процент на обезщетение, да се съгласуват с район „Илинден“ и индивидуализират в Договора за учредяване на правото на строеж, след одобряване на идейния проект, преди подписване на договора.

IV. Конкурсната документация и заданието да бъдат внесени в Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика и Постоянната комисия по икономика и собственост, за съгласуване.

V. На основание резултатите от конкурса, Кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор със спечелилия конкурса участник за учредяване право на строеж, след одобряване на инвестиционен проект от Главния архитект на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на20.....г., Протокол №....., точка..... от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официален печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:.....
/Елен Герджиков/

Съгласувано с:
/Л. Янчева – Началник отдел ПНОЧР/