



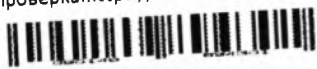
Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-8325-[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
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

**ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ - ЗАМЕСТИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА21-ВК08-8325/11.06.2021г. от Кмета на район „Оборище“ с проект за решение до Столичен общински съвет относно откриване на процедура за провеждане на публичен търг за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се в гр.София, район „Оборище“, ул.„Бачо Киро“ № 22, ет.3.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

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

Преписката е образувана във връзка с предложение от Кмета на Район „Кремиковци“ за провеждане на публичен търг за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ:

- самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 (апартамент № 4), с площ от 97.42 кв.м., заедно с мазе с площ от 20.40 кв.м., и с 18,89% идеални части от общите части на сграда с идентификатор 68134.402.36.2 и 18,89% идеални части от дворното място, съставляващо УПИ XIII-3, кв.14, м.„ГГЦ-Зона Г-14“, с площ от 262 кв.м. (съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри - ПИ № 68134.402.36, с площ от 263 кв.м.), с местонахождение: гр.София, район „Оборище“, ул.„Бачо Киро“ № 22, ет.3.

За имота е съставен АОС № 1265/05.04.2018г. на СО - Район „Оборище“.

В доклада е посочено, че за общинското жилище няма заявени реституционни претенции и в него няма настанени наематели. Посочено е и, че в жилищната сграда,

находяща се в гр.София, ул.,„Бачо Киро” № 22, се наблюдават значителни следи от течове, както и че общинското жилище е негодно за ползване.

Съгласно Становище с рег.№ РОБ17-ТД26-1107/10/07.12.2020г. на Главния архитект на район „Оборище”, УПИ XIII-3, кв.14, м.,ГГЦ-Зона Г-14” попада в „Зона на стария градски център” /Ц2/, със следните показатели по ЗУЗСО: максимална плътност - 60% - 80%; максимален кинт - 3,5 - 5; озеленяване – 20% - 30%; кота корниз – доказва се с РУП. В становището е посочено, че действащия план за застрояване е одобрен с Решение № 1 по Протокол № 32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет, като съществуващото в имота триетажно застрояване на калкан с УПИ I се запазва и се предвижда два етажа надстрояване.

Самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021г., приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 25.02.2021г. на Столичен общински съвет, в Раздел IV „Продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс”.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, като от „СОФИНВЕСТ” ЕООД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка на самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 (апартамент № 4), с площ от 97.42 кв.м., с местонахождение: гр.София, район „Оборище”, ул.,„Бачо Киро” № 22, ет.3. Стойността на същата е в размер на 147 940 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 1518,58 лева без ДДС), и е посочена като начална тръжна цена в проекта за решение.

Изготвената пазарна оценка на общинския имот е със срок на валидност до 29.09.2021г.

Данъчната оценка на самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4, с площ от 97.42 кв.м. е 42 950,10 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх.№ 7216001816/29.01.2021г. на СО – Дирекция „ОП”, отдел „ОП”-Оборище.

Предложението на Кмета на район „Оборище”, е да се даде съгласие за:

- обявяване на публичен търг за продажба горепосочения общински имот, с начална тръжна цена в размер на 147 940 лева без ДДС, представляваща стойността на изготвената пазарна оценка;
- издаване на заповед от Кмета на Столична община, с която да се открие процедурата по провеждане на търга и да се утвърди тръжната документация;
- издаване на заповед от Кмета на Столична община и сключване на договор за продажба на общинския имот, на основание резултатите от проведения търг;
- предоставяне на 30% от средствата от продажбата на имота на СО-Район „Оборище” за изпълнение на дейности, свързани с управлението на общински имоти, включително ремонти и поддръжка на общинския сграден фонд.

Правните основания в проекта за решение (чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост; чл.45, ал.1 от Наредбата за общинската собственост; чл.3, ал.1, т.2, чл.3, ал.2, чл.35, чл.36, т.3, чл.44, т.4 и чл.48 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища; чл.1, т.5, чл.4, чл.6, чл.7 и чл.8 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси) са правилно посочени.

С изменение на Закона за общинската собственост, обнародвано в ДВ, бр.107 от 18.12.2020г., е заличен текста, съдържащ се в разпоредбата чл.8, ал.5, който регламентира възможността за предоставяне на не по-малко от 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или от отдаването под наем на имоти, предоставени за управление на кметовете на райони или на кметства,, да се

превеждат по сметка на района или на кметството по местонахождението на съответния имот, при използването им за дейности от местно значение.

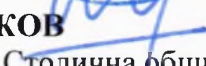
В тази връзка предложения проект за решение следва да бъде редактиран, като точка 5 бъде заличена.

С оглед на изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за провеждане на публичен търг за продажба на горепосочения недвижим имот-частна общинска собственост.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

Приложение: копие на преписка с рег.№ COA21-BK08-8325/2021г.


ДОНЧО БАРБАЛОВ
Заместник - Кмет на Столична община


РАВКО ЗДРАВКОВ
ивен архитект на Столична община

Съгласували:

Директор на дирекция „ОПК“:

Цветан Стоевски

9 COA21-BK08-8325/2021г. 08.08.21

Мargarита Стойнева

/Старши юристконсулт в дирекция „ОПК“

Дата 2021г.

Дата 2021г.

Директор на Дирекция „ОС“:

Мария Праматарова

Дата 16.08. 2021г.

Началник отдел „УОИЖФ“:

Искра Карамфилова

Дата 12.08. 2021г.

Изготвил: Васко Червенияков

/Старши юристконсулт в отдел „УОИЖФ“ /

Дата 30.07. 2021г.



ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

От НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ - Кмет на район „Оборище” -СО

За: Откриване процедура за провеждане на публичен търг за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се на ул. „Бачо Киро“ № 22, гр. София, в изпълнение на Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2021 година, приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 24.02.2021 г. на Столичен общински съвет

Правно основание: чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 3, ал. 1, т. 2 и ал. 2, чл.35, чл.36, т.3, чл.44, т.4 и чл. 48 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, чл.45, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 1, т.5, чл.4, ал.1, чл.6, чл.7 и чл. 8 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Съгласно акт за частна общинска собственост № 1265 от 05.04.2018 г., вписан под № 74, том ЛІІ, дело № 165, вх. рег. № 23506 от 18.04.2018 г. /предходен АОС № 294 от 03.12.1998 г., вписан на 11.11.2005 г. под № 35, т. XXXI, вх. рег. № 58152/, Столична община е собственик на следния недвижим имот:

Самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се на ул. „Бачо Киро“ № 22, на трети етаж /тавански/, ап. № 4, с предназначение на самостоятелния обект „жилище, апартамент“, със застроена площ от 97,42 кв. м. , заедно с мазе с площ от 20,40 кв. м., заедно с 18,89 % идеални части от общите части на сградата с идентификатор 68134.402.36.2 и 18,89 % идеални части от дворното място, съставляващо УПИ XIII-3, кв. 14, м. „ГГЦ-Зона Г-14“ с площ от 262 кв. м., за което е отреден поземлен имот с идентификатор 68134.402.36 с площ по кадастрална карта от 263 кв. м.

Съгласно писмо изх. № 08-00-953/31.05.2018г. и приложена към него комбинирана скица за пълна или частична идентичност, разликите в границите на поземления имот по кадастрална карта и тези по действащия регулационен план са в рамките на нормативно определените от Наредба № РД- 02- 20- 5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри“.

Към настоящия момент имотът е частна общинска собственост и се управлява от Район „Оборище“. Имотът не попада под разпоредбите на приетите реституционни закони и за него



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.com

няма предявени реституционни претенции. Върху обекта няма учредени вещни тежести, ипотекы, забрани и пр., за същия няма сключени договори за наем, както и заведени съдебни дела. Имотът не е включен в капитала на търговско дружество с общинско имущество.

Съгласно влязлата в сила кадастрална карта жилищната сграда на ул. „Бачо Киро“ № 22 е многофамилна, брой етажи- 3, брой самостоятелни обекти- 4, застроена площ 144 кв. м. Годината на построяване е 1928 година. Останалата част от целия имот на ул. „Бачо Киро“ № 22 е собственост на частни лица. Съгласно конструктивно становище от м. ноември 2017 г., изготвено от инж. Татяна

Чипилева-вписана в публичния регистър на лицата, упражняващи технически контрол с протоколно решение на УС на КИИП № 140/28.07.2017 г. на основание чл. 142, ал. 10 от ЗУТ и Раздел II от Наредба II на КИИП, покритието от марсилски керемиди е нарушено и на много места в подпокривното пространство и стълбището има течове, елементите на дървения покрив /столици, ребра и обшивка/ са в лошо състояние, като по тях се наблюдават разцепване на материала, намаляване на работните сечения вследствие на овлажняване и гниене на дървения материал, както и недопустими деформации-6 до 8 см. от многократното овлажняване надзидът в подпокривното пространство на много места е разрушен и не може да изпълнява своите функции, по същото се наблюдават пукнатини, като на някои места в ъглите е нарушена и превръзката на тухлената зидария. В конструктивното становище е посочено, че в заключение: "...състоянието на покривната конструкция и надзидите, върху която тя стъпва са в лошо състояние и нямат необходимата носимоспособност. Конструкцията не може да изпълнява своите функции и застрашава живота на обитателите".

В сградата на ул. „Бачо Киро“ № 22 се наблюдават значителни следи от течове, състоянието на фасадата е недобро, а общинският обект, който се намира на трети /тавански/ етаж с конструктивна височина 2,20 кв. м. и скосен таван е в много лошо физическо състояние и негоден за ползване- с паднали тавани и мазилки, изгнили дограми, течове, влага и пр./Същият е празен /свободен/, след като наемателят е пренастанен от Район „Оборище“-СО.

Съгласно становище на Главния архитект на Район „Оборище“ към писмо № към РОБ17-ТД26- 1107 /10/ от 07.12.2020 г., дворното място, в което се намира описаният по-горе обект-общинска собственост, с 18,89 % идеални части от същото, съставлява УПИ XIII- 3 в кв. 14, м. „ГГЦ-Зона „Г-14“ по ОУП попада в зона „Зона на стария градски център“ /Ц2/ с показатели по ЗУЗСО както следва: макс. Пл.- 60 %- 80 %, макс.Кинт.- 3,5- 5; Озеленяване-20 %-30%; Кота корниз се доказва с РУП. Действащият план за застрояване е одобрен с Протокол № 32/10.12.2001 г., Решение № 1 на СОС. Според него съществуващото в имота триетажно застрояване на калкан с УПИ I се запазва, като се предвижда два етажа настройка.

На основание чл. 45, ал. 3 от Закона за данък върху добавената стойност, продажбата на жилището заедно с 18,89 % идеални части от прилежащия към сградата терен, е освободена доставка по смисъла на ЗДДС. Съгласно служебно удостоверение изх. № към РОБ18- ВК91-294-/10/26.07.2018г. на Гл. арх. на Район „Оборище“ квадратурата на прилежащия терен към сграда с идентификатор 68134.402.36.2, в която се намира общинското жилище, по смисъла на § 1, т. 6 от допълнителните разпоредби на ЗДДС и във връзка с § 5, т. 15 от допълнителните разпоредби на ЗУТ, е 212 кв. м.

Изготвена е експертна оценка от „Софинвест“ ЕООД сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, на пазарната стойност на общинския имот, с дата на оценката 29.03.2021 г. и срок на валидност до 29.09.2021 Съгласно оценката пазарната стойност на общинското жилище на ул. „Бачо Киро“ № 22, съставляващо самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2. със застроена площ от 97,42 кв. м. , заедно с мазе с площ от 20,40 кв. м., заедно с 18,89 % идеални части от общите части на сградата и 18,89 % идеални части от



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.com

дворното място, цялото от 263 кв. м, съставляващо поземлен имот с идентификатор 68134.402.36, съставляващо УПИ ХП-3, кв. 14, м. „ГГЦ-Зона Г-14“, е в размер на 147 940 лв. (сто четиридесет и седем хиляди деветстотин и четиридесет лева) без ДДС. Във връзка с разпоредбата на чл. 30 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община / „При продажбата на свободни общински жилища по чл.44, т. 4 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община на търг, началната тръжна цена се определя на базата на пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, но не по-ниска от цената, изготвена по настоящата наредба“/ е определена и стойността на имота по чл. 32 от наредбата, в размер на 113 606 лв. (сто и тринадесет хиляди шестстотин и шест лв.) без ДДС. Съгласно удостоверение № 7216001816/29.01.2021 г. на Столична община-Дирекция „Общински приходи“-отдел „ОП Оборище“ данъчната оценка на имота възлиза на 44 746,10 лв.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2021 година, приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 24.02.2021 г. на Столичен общински съвет, за продажба чрез публичен търг.

Предвид изложеното по- горе и в изпълнение на Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2021 година, приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 24.02.2021 г. на СОС, предлагам Столичният общински съвет да вземе решение за обявяване на публичен търг за продажба на имота. Намирам за целесъобразно, с оглед ефективно управление на общинския сграден фонд на територията на Район „Оборище“- СО, след реализиране на сделката 30 % от постъпилите средства от продажба на имота да бъдат предоставени на района за изпълнение на дейности, свързани с управлението му, вкл. за необходими ремонти и поддръжка.

Моля на основание чл. 45, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси да бъде изготвена и приложена тръжна документация от Дирекция „Обществени поръчки и концесии“ в Столична община, за одобряването ѝ от Столичния общински съвет.

Приложение: АОС № 1265/05.04.2018 г., АОС № 294/03.12.1998 г., скица на поземлен имот, схема на самостоятелен обект, писмо изх. № 08-00-953/31.05.2018 г. на „ГИС- София“ ЕООД и комбинирана скица от 30.05.2018 г., становище на Гл. архитект на Район „Оборище“ към писмо изх.№ към РОБ17-ТД26-1107-/10/ от 07.12.2020 г. с приложения, служебно удостоверение изх. № към РОБ18- ВК91-294-/10/26.07.2018г., конструктивно становище м. ноември 2017 г., констативен протокол от 02.07.2019 г., 2 бр. експертни оценки, удостоверение за данъчна оценка № 7216001816/29.01.2021 г.

НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“ – СО

X

КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“ – СО



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,
e mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____
на Столичния общински съвет
от _____ 2021 година

За: откриване процедура за провеждане на публичен търг за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, находящ се на ул. „Бачо Киро“ № 22, гр. София, в изпълнение на Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2021 г., приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 24.02.2021 г. на Столичен общински съвет

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 3, ал. 1, т. 2 и ал. 2, чл. 35, чл. 36, т. 3, чл. 44, т. 4 и чл. 48 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, чл. 45, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.1, т. 5, чл.4, ал. , чл. 6, чл. 7 и чл. 8 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Определя предназначението на недвижим имот-частна общинска собственост / Акт за частна общинска собственост № 1265 от 05.04.2018 г., вписан в АВ под № 74, том ЛП, дело № 165, вх. рег. № 23506 от 08.04.2018 г./ представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 22, на трети етаж /тавански/, ап. № 4, с предназначение на самостоятелния обект „ жилище, апартамент“, със застроена площ от 97,42 кв. м., заедно с мазе с площ от 20,40 кв. м. , заедно с 18,89 % идеални части от общите части на сградата с идентификатор 68134.402.36.2 и 18,89 % идеални части от дворното място, съставляващо УПИ XIII-3, кв. 14, м. „ГГЦ-Зона Г-14“ с площ от 262 кв. м., за което е отреден поземлен имот с идентификатор 68134.402.36 с площ по кадастрална карта от 263 кв. м., за продажба чрез публичен търг.

2. Обявява публичен търг за продажба на самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.36.2.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, ул. „Бачо Киро“ № 22, на трети етаж /тавански/, ап. № 4, с предназначение на самостоятелния обект „ жилище, апартамент“, със застроена площ от 97,42 кв. м., заедно с мазе с площ от 20,40 кв. м. , заедно с 18,89 % идеални части от общите части на сградата с идентификатор 68134.402.36.2 и 18,89 % идеални части от дворното място, съставляващо УПИ XIII-3, кв. 14, м. „ГГЦ-Зона Г-14“ с площ от 262 кв. м., за което е отреден поземлен имот с идентификатор 68134.402.36 с площ по кадастрална карта от 263 кв. м. , с начална тръжна цена 147 940 лева /сто четиридесет и седем хиляди деветстотин и четиридесет лева/ без ДДС, съгласно експертна пазарна оценка, изготвена от „Софинвест“ ЕООД- сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

3. Възлага на кмета на Столична община да издаде Заповед, с която открие процедурата по провеждането на търга и да утвърди тръжната документация, както и да проведе търга при условията на т.2 от настоящото решение.

4. На основание резултатите от търга, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба със спечелилия участник.

5. След реализиране на гореописаните действия, 30 % от средствата от продажбата на имота по т.1 да бъдат предоставени на кмета на Район „Оборище“-СО, за изпълнение на дейности, свързани с управлението на общинските имоти, вкл. за необходими ремонти и поддръжка на общинския сграден фонд в район „Оборище“.

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

ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Председател на Столичния общински съвет

Съгласувал:..... / Р. Андреева- н-к отдел ПНООСДЕП/