

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

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК66-1143

Регистриран на 04.02.2021

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



Д О К Л А Д

от

доц. д-р Тодор Чобанов - заместник-кмет

по направление “Култура, образование, спорт и младежки дейности”

Николай Стойнев – общински съветник,

Малина Едрева – общински съветник,

Георги Георгиев – общински съветник,

Карлос Контрера – общински съветник,

ОТНОСНО: Предоставяне на недвижим имот, собственост на “Софийски имоти” ЕАД за временно и възмездно ползване на Столична община

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Столичният общински съвет като упражняващ правата на едноличния собственик на капитала – Столична община, в публичното предприятие “Софийски имоти” ЕАД със свое Решение № 55 по Протокол № 69 от 31.01.2019 г. е дало съгласие за извършване на замяна на недвижим имот, включен в капитала на дружеството, находящ се в район “Възраждане” срещу застроен недвижим имот, собственост на фирма „БЛД 44“ ЕООД, находящ се в непосредствена близост до 139-то ОУ „Захарий Круша“, кв. „Лозенец“.

Горещитираното решение на Столичния общински съвет е взето въз основа на мотивирано предложение на Кмета на район „Лозенец“, ведно с доклад относно целесъобразното разрешаване на обществено значимия проблем, свързан с инициатива за частно строителство в близост до сградата на 139-то училище „Захарий Круша“, кв. „Лозенец“. Историята на имота започва отдавна, когато частният имот е обособен от двора на столичното училище през 1989 г. за построяване на триетажна сграда за неговото разширение. Първоначалният план впоследствие е променен за изграждане на “Дом на

книгата”. След завършване на сградата е извършена разпоредителна сделка в полза на банка, която от своя страна я препродава на частен инвеститор с инвестиционно намерение и разрешение за строеж за изграждане на 7-етажен жилищен блок. Също така в Направление “Архитектура и градоустройство” на Столична община е внесен и проект за одобряване на ПУП-ИПРЗ на УПИ Х-126,127, “за офиси, жилища и магазини”, кв. 224, м.”Лозенец-1 ч.” от собственика на имота “БЛД 44” ЕООД.

Срещу проекта са постъпили множество възражения от родители и представители на различни институции. Предвид широкия обществен отзвук срещу събарянето на съществуващата в имота триетажна сграда и изграждането на нова с горното предназначение, се постигна целесъобразно разрешение за компенсиране на инвестиционните намерения на собственика на имота с равностоеен имот, включен в капитала на “Софийски имоти” ЕАД.

В изпълнение на горесцитираното решение на Столичния общински съвет, с нотариален акт вписан в Агенцията по вписванията с вх. № 72494, акт № 180, т. CLXXVII, д. № 55451/04.11.2019 г., „Софийски имоти“ ЕАД е прехвърлило правото на собственост на УПИ I-329,330 , с площ 5 796 кв.м, кв.262а (нов), м. “Зона Б-5-3“, район „Възраждане“, създаден по силата на Решение № 372 по Протокол № 55, т. 24, от 14.06.2018 г. на Столичния общински съвет, съставляващ поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.304.386 съгласно скица – проект №15-196937-06.03.2019 г. на СГКК – гр. София, с проектна площ от 5 800 кв.м, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, актуван с Акт за частна общинска собственост № 386/05.04.1999 г. на район Възраждане – СО, в замяна на който е придобило собствеността на УПИ Х-, „за общ.строителство-Дом на книгата и трафопост“, с площ 1 982 кв.м, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.900.730 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с адм.адрес: гр. София, район „Лозенец“, ул. “Димитър Хаджикоцев“ № 44, с площ 2 055 кв.м, със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, заедно със сграда с идентификатор 68134.900.730.1, застроена площ 743 кв.м, брой етажи 3, предназначение: административна, делова сграда, разгъната площ 2 260 кв.м, състояща се от: сутеренен етаж, кота -3.30 м, с обособени: депо за книги, помещение за главно ел.табло, асансьор, битови помещения, складови помещения, помещения-амбалаж, котелно, трафопост /нов вграден трансформаторен пост и кабелно захранване/, проход, сервизни и обслужващи помещения; първи етаж, кота 0.00 м, с обособени: изложбени площи, комуникационна площ, охрана-информация, клуб-интернет, амфитеатър-форум, виндфанг, бюфет с бар, склад, битово помещение, остъклена метална скара, сервизни и обслужващи помещения; втори етаж, кота +3.30 м, състоящ се от: изложбени площи, помещение-управител, помещение-секретар, две помещения-заместник управител, заседателна зала, кътове за преговори и сепарирани места за стоковеди, помещение-маркетинг и реклами, помещение-сървър, сервизни и обслужващи помещения.

Относно бъдещата експлоатация на триетажната сграда с адм. адрес: ул. „Д. Хаджикоцев“ № 44, район „Лозенец“, гр. София, от 139-то ОУ „Захарий Круша“, кв. „Лозенец“ или стопанисването и управление от район „Лозенец“-СО за нуждите на училището по безвъзмезден начин, от „Софийски имоти“ ЕАД е изразено становище за финансова нецелесъобразност. Съображенията на дружеството са, че по аргумент на чл. 16, ал. 2, т. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) всяко безвъзмездно предоставяне за ползване на материални или нематериални блага се смята за отклонение от данъчното облагане, като за данъчен финансов резултат се счита този, който би се получил при възмездна доставка от същия вид по пазарни цени. На това основание „Софийски имоти“ ЕАД ще трябва да заплати 10% по ЗКПО върху пазарната оценка на

предоставеното вещно право на ползване. При предоставяне на недвижимия имот на Столична община, която е собственик на капитала на дружеството „Софийски имоти“ ЕАД, отклонението от пазарните цени ще бъде преквалифицирано като скрито разпределение на печалбата съгласно § 1., т. 5 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО и съответно като дивидент по смисъла на § 1., т. 4, буква „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО и ще следва облагане на сумата с 5% данък при източника по реда на чл. 194 от ЗКПО. При учредяване на безвъзмездно право на ползване, дарение, апорт на имота и последващо изваждане от капитала на дружеството, освен всички законоустановени разходи по извършеното разпореждане, в тежест на „Софийски имоти“ ЕАД ще бъде и възстановяване на ползвания от дружеството при придобиване на имота данъчен кредит в размер на 1 989 660,00 лева. В тази хипотеза попада и вариантът за отчисляване на дивидент за Столична община: „Софийски имоти“ ЕАД дължи възстановяване на ползвания данъчен кредит в размер на 1 989 660,00 лева и заплащане на данък дивидент по чл. 199, ал. 1 от ЗКПО (5 % върху балансовата стойност на имота) в размер на 497 415,00 лв.

Също така, в състоянието в което се намира, сградата не може да се ползва за нуждите на 139-то ОУ „Захарий Круша“ без да се направи техническо обследване, проектиране, ремонт и преустройство, паспортизиране и т.н. за нуждите на училището, което следва да се направи от Столична община.

С оглед горното и до намиране на решение за прехвърляне собствеността на сградата и терена на Столична община, предлагаме да се подпише договор за наем между „Софийски имоти“ ЕАД и Столична община, за срок от 2 /две/ години, за месечна наемна цена в общ размер на 7 400 лв. без ДДС, съгласно изготвена експертна пазарна оценка от сертифициран оценител.

Във връзка с изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 във вр. ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 219, ал. 2 във вр. с чл. 221, т. 11 от Търговския закон, чл. 23, ал. 1, т. 16 и чл. 35, ал. 2, т. 2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, предлагаме Столичният общински съвет да вземе решение съгласно приложения проект.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект за решение;
2. Проект на договор за наем;
3. Пазарна оценка за определяне на наемна цена на сграда и терен, находящи се на ул. „Д. Хаджикоцев“ № 44 район „Лозенец“-СО, изготвена от сертифициран оценител.

С уважение

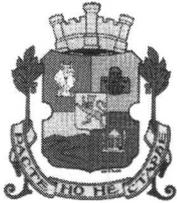
.....
доц. д-р Тодор Чобанов

.....
Николай Стойнев

.....
Малина Едрева

.....
Георги Георгиев

.....
Карлос Контрера



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

За: Предоставяне на недвижим имот, собственост на “Софийски имоти” ЕАД за временно и възмездно ползване на Столична община

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 във вр. ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 219, ал. 2 във вр. с чл. 221, т. 11 от Търговския закон, чл. 23, ал. 1, т. 16 и чл. 35, ал. 2, т. 2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 да предостави на Столична община за временно и възмездно ползване, за срок от 2 /две/ години, за месечна наемна цена в общ размер на 7 400 лв. без ДДС, съгласно експертна пазарна оценка от сертифициран оценител, следния недвижим имот: УПИ Х-, „за общ.строителство-Дом на книгата и трафопост“, с площ 1 982 кв.м, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.900.730 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, с адм.адрес: гр. София, район „Лозенец“, ул. “Димитър Хаджикоцев“ № 44, с площ 2 055 кв.м, заедно със сграда с идентификатор 68134.900.730.1, застроена площ 743 кв.м, брой етажи 3, предназначение: административна, делова сграда, разгъната площ 2 260 кв.м.

2. Възлага на Кмета на Столична община или на упълномощено от него длъжностно лице да сключи договор за наем със „Софийски имоти“ ЕАД съгласно указанията в т. 1 параметри, както и да направи техническо обследване, проектиране, ремонт, промяна на предназначението, въвеждане в експлоатация и паспортизиране на сградата, за да се ползва тя за нуждите на 139-то ОУ „Захарий Круша“.

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

**Председател на Столичния
Общински съвет:** _____