



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

X

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА22-ВК08-1033/ 2022година на СО

С Т 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 инж. Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда“ (изх. № РНД21-ГР00-16/5/20.01.2022 година), с предложение за провеждане на процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част от новообразувания урегулиран поземлен имот, находящ се на територията на район „Надежда“, срещу обезщетение, чрез предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти.

Електронен документ, подписан с КЕП. На адресата се насочва чрез АИССОС.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

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 инж. Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда“:

Докладът и проектът за решение са за провеждане на процедура за промяна на граници, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, по повод допуснатото изменение на подробен устройствен план /ИПРЗ/, в обхвата на УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Кирил Дрангов“ и образуване на нов УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

В обхвата на изменението попадат ПИ с идентификатор 68134.1383.2242, с площ 300 кв. м, съставляващ УПИ VII-613, собственост на Столична община и ПИ с идентификатор 68134.1383.2241, с площ 314 кв. м, съставляващ УПИ VIII-612, собственост на Д и К Инженеринг“ ЕООД.

Д и К Инженеринг“ ЕООД, представлявано от управителя Красимир Костадинов се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2241, с площ 314 кв.м, с адм. адрес: ул. „Кирил Дрангов“ № 85, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 година на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ VIII-612, кв. 84, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, съгласно представен Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 59, том II, рег. № 4565, дело № 246 от 30.11.2021 г., вписан в Службата по вписванията на 30.11.2021 г., вх. рег. № 90293, Акт № 22, том № ССXXXVI, дело № 70177, имотна партида № 697464.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2242, с площ 300 кв. м., с адм. адрес: ул. „Кирил Дрангов“ № 87, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ VII-613, кв. 84, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, с Акт за частна общинска собственост № 3060/05.05.2017 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по

вписванията на 14.07.2017 г., вх. рег. № 45267, Акт № 60, том № СIII , дело № 32541 , имотна партида № 490123.

Видно от доклада и от приложения акт за общинска собственост, построените в имота сгради с идентификатори 68134.1383.2242.1 и 68134.1383.2242.2 са премахнати.

За общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици по ЗВСОНИ, по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, както и върху него няма учредени вещни тежести, ипотeki, забрани. За същия няма сключени договори за наем, както и заведени съдебни дела. Имотът не е включен в капитала на търговско дружество с общинско имущество.

По заявление на управителя на „Д и К Инженеринг“ ЕООД - Красимир Костадинов, със Заповед за допускане за ИПРЗ № РНД21-РА50-30/09.09.2021 г. на главния архитект на район „Надежда“, е допусната процедура за изработване на проект изменение на действащ подробен устройствен план – ИПРЗ за УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“.

Съгласно представения проект се образува нов УПИ XV-612,613 кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, целият с площ от 614 /шестстотин/ кв. м, в който попадат поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2242, с площ 300 кв.м. – общинска собственост и поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2241, с площ 314 кв. м – собственост на „Д и К Инженеринг“ ЕООД.

Проектът е разгледан и приет с Решение на РЕСУТ по Протокол № 2/ 16.02.2022г., т.2, с указание да се представи предварителен договор по чл.15, ал.3 от Закона за устройство на територията.

„Д и К Инженеринг“ ЕООД, чрез управителя Красимир Костадинов е предложило да се сключи предварителен, а след влизане в сила на плана и окончателен договор по чл.15, ал.3 от Закона за устройство на територията, за квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, определени съобразно притежаваните от страните поземлени имоти, включени в границите на урегулирания поземлен имот.

Със сключване на предварителния, а впоследствие и на окончателния договор, СТОЛИЧНА ОБЩИНА ще стане собственик на 300/614 (48,86 %) идеални части , а на „Д и К Инженеринг“ ЕООД ще стане собственик на останалите 314/614 (51,14 %) идеални части

от новообразувания от УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, целият с площ от 614 кв. м.

На основание разпоредбата на чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, идеалните части на общината не могат да бъдат по-малки от съотношението между площта на общинския имот или имоти и площта на новообразувания съсобствен имот, което изискване в настоящото предложение е спазено.

В случай, че плана не бъде изменен, съобразно направеното предложение, Столична община ще остане собственик на самостоятелен урегулиран поземлен имот, който може да управлява или с който да се разпорежда.

„Д и К Инженеринг“ ЕООД е предложило, след влизане в сила на плана и сключване на окончателен договор за квоти на съсобственост, Столична община да учреди на дружеството, право на строеж върху УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, за изграждане на предвиденото по плана застрояване, като срещу учреденото му от страна на Столична община право на строеж върху общинския дял, изгради и предостави в собственост на Столична община равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Видно от становище на главния архитект на район „Надежда“:

- по ОУП на СО, УПИ VII-613, УПИ VIII-612, както и новообразуван УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, попадат в „Смесена многофункционална зона” – Смф, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване П застр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ П озел. – 40 %;
- по действащия ПУП, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, ПИ с идентификатор 68134.1383.2242, УПИ VII-613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ е с отреждане за средноетажно строителство (до 15 м. кота корниз на 3 ет., М+4 ет. и ПГ), свързано застрояване с УПИ VI-614 и УПИ VIII-612.
- съгласно Заповед № РНД21-РА50-30/09.09.2021 година на Главния архитект на район „Надежда“ за допускане и изготвен проект за ИПРЗ, новообразуваният УПИ XV-612,613, с площ 614 кв. м, е с градоустройствени показатели за застрояване на жилищна сграда с кота корниз до 15,00 м. (Г+4 ет. и ПГ) с надземна разгъната застроена площ около 2 830 кв. м. и ПГ в сутерен около 565 кв.м. или с обща площ на сградата около 3 395 кв.м.

Кметът на район „Надежда“ посочва, че с предложения проект за ИПРЗ се постигат по-добри параметри за застрояване, предвид хипотезата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, както и че

при обединяване на УПИ VII-613 с УПИ VIII-612, от кв. 84, двата имота също попадат в хипотезата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, като новопредвидената сграда се получава по-рационална от гледна точка на стълбища, коридори, рампи до ПГ, от което се получава повече реална площ за сметка на общи части към сградата, респективно по-голямо обезщетение, вкл. и за Столична община.

Кметът на район „Надежда“ посочва, че не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от новообразувания урегулиран поземлен имот, представляваща 300/614 (48,86 %) идеални части от урегулирания поземлен имот. Предлага заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда в новообразувания УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, на правото на строеж върху целия имот – в размер на 678 160 (шестстотин седемдесет и осем хиляди и сто и шестдесет) лева и върху общинската част, съставляваща 300/614 (48,86%) идеални части от новообразуван УПИ XV-612,613, кв. 84, м. „ж.к. Надежда 2а и 2б“ - в размер на 331 349 (триста тридесет и една хиляди триста четиридесет и девет) лева, без ДДС.

Сертифицираният оценител е определил пазарен процент обезщетение за Столична община, в размер на 23,11 % (двадесет и три цяло и единадесет процента) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна) върху общинския дял от съсобствения имот.

В проекта за решение, Кметът на район „Надежда“ е посочил, че Столична община следва да получи, съобразно дела ѝ, обезщетение в размер на 23,11 % в конкретни обекти в новопостроената сграда, с обща площ на обектите не по-малко от 383,35 кв.м. (надземно не по-малко от 319,55 кв.м. и подземно - не по-малко от 63,80 кв. м).

Данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда е на стойност 536 685,60 лв. (петстотин тридесет и шест хиляди шестстотин осемдесет и пет лева и 60 стотинки), съгласно удостоверение № 7204010712/05.10.2021 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“, а за общинската част е в размер на 262 224,58 (двеста шестдесет и две хиляди двеста двадесет и четири лева и 58 стотинки) лева.

Съгласно чл.81, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

Правните основания, посочени в проекта за решение – чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.78, ал.1 и ал.2, чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, както и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

Считаме, че чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.56, ал.3 от Наредбата за общинската собственост регламентират учредяването на право на строеж върху имоти изцяло общинска собственост при спазване на други условия и ред, поради което следва да отпаднат като правни основания. Предлагаме като правно основание да се посочи чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, който е приложим за лица, предвидени в закон (чл.183, ал. 3 от ЗУТ).

Предвид изложеното, считаме, че предложеният проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

X

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор на ДОС/

Съгласувал чрез АИССО:
/Искра Карамфилова - нач. отдел в ДОС/

Изготвил чрез АИССО:
/Д. Цветкова - гл. юрисконсулт в ДОС/

Електронен документ, подписан с КЕП. На адресата се насочва чрез АИССОС.



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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
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: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, за довършване на производството по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ XV-612,613, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД21-ГР00-16/1/10.09.2021 г. по заявление на „Д и К Инженеринг“ ЕООД, с ЕИК: 175298437, представявано от управителя Красимир Костадинов, с искане за довършване на градоустройствената процедура по изменение на действащ подробен устройствен план – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част от новообразуван УПИ XV-612,613, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

По искане на „Д и К Инженеринг“ ЕООД и след извършен анализ от Главния архитект на район „Надежда“ за градоустройствените параметри на постигнато застрояване в общинския имот по действащ подробен устройствен план и по внесеното мотивирано изменение на плана за регулация и застрояване, е допусната градоустройствена процедура със Заповед № РНД21-РА50-30/09.09.2021 г. на Гл. архитект на район „Надежда“ за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП)– ИПРЗ в обхвата на УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, и образуване на нов УПИ XV-612,613, с площ 614 кв.м.

От анализа на Главния архитект на СО-район „Надежда“ за градоустройствените параметри на постигнато застрояване в общинския имот е видно следното:

- При постигнати показатели при действащото градоустройство: УПИ VII-613 около 300 кв.м. (важи чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), ЗП = 200 кв.м., ЗП подземно ниво = 280-300 кв.м., РЗП надземно = **1 150 кв.м.**

- При постигнати показатели при изменение на градоустройството: Обединение на УПИ VII-613 и УПИ VIII-612 = около 600 кв.м. (важи чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), ЗП = 430 кв.м., ЗП подземно ниво = 560-600 кв.м., РЗП надземно = 2830 кв.м. (**1 415 кв.м.** в УПИ VII-613),

С оглед на направените констатации – постигане на по-голяма реална квадратура (за обезщетение към Столична община), по-малка част на общи части, достигане на показателите за озеленяване и на необходимите паркоместа, както и осигуряване на подходите (рампи/асансьори и проходи) към имота и подземния гараж, считам че по-благоприятен вариант при реализиране на бъдещо строителство в общинския имот е изменение на градоустройството, за обединение на общинския с частния имот.

Проектът е разгледан и приет с Решение на РЕСУТ по Протокол № 12/31.08.2021 г., точка 5, с предложение да бъде издадена заповед за одобряването му, след представяне на договор по чл. 15 от Закона за устройство на територията.

В обхвата на нов УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, попадат поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2242, с площ 300 кв.м., съставляващ УПИ VII-613, кв. 84, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ – частна общинска собственост и поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2241, с площ 314 кв.м., съставляващ УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ – собственост на „Д и К Инженеринг“ ЕООД.

Дружеството легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2241, с площ 314 кв.м., съставляващ УПИ VIII-612, кв. 84, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, с адм. адрес: ул. „Кирил Дрангов“ № 85, с Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 59, том II, рег. № 4565, дело № 246 от 30.11.2021 г., вписан в Службата по вписванията на 30.11.2021 г., вх. рег. № 90293, Акт № 22, том № ССXXXVI, дело № 70177, имотна партия № 697464.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2242, с площ 300 кв.м., с адм. адрес: ул. „Кирил Дрангов“ № 87, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ VII-613, кв. 84, 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, с Акт за частна общинска собственост № 3060/05.05.2017 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 14.07.2017 г., вх.рег. № 45267, Акт № 60, том № СIII, дело № 32541, имотна партия № 490123. Описаните в АОС № 3060/05.05.2017 г. на СО – район „Надежда“ сгради са премахнати.

За приключване на процедурата по изменение на плана за регулация и застрояване е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителя, за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, определени съобразно притежаваните реални части от имотите.

Със сключването на договора за определяне квоти на съсобственост Столична община ще стане собственик на 300/614 (48,86 %) идеални части, а дружеството ще стане собственик на 314/614 (51,14 %) идеални части от УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, целият с площ от 614 кв.м.

Управителят на „Д и К Инженеринг“ ЕООД изразява инвестиционни намерения и предлага на Столична община да се учреди право на строеж върху общинския дял от новооб-

разувания УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост за Столична община на обекти в бъдещата сграда.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащия ПУП, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, ПИ с идентификатор 68134.1383.2242, УПИ VII-613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“ е с отреждане за средноетажно строителство (до 15 м. кота корниз на 3 ет., М+4 ет. и ПГ), свързано застрояване с УПИ VI-614 и УПИ VIII-612.

Съгласно Заповед за допускане за ИПРЗ № РНД21-РА50-30/09.09.2021 г. и представен проект за ИПРЗ, ПИ с идентификатор 68134.1383.2242 и ПИ с идентификатор 68134.1383.2241, образуват нов УПИ XV-612,613, с площ 614 кв.м., с градоустройствени показатели и характеристики на застрояване: за жилищна сграда с кота корниз до 15 м. (Г+4 ет. и ПГ) с надземна разгъната застроена площ около 2 830 кв.м. и ПГ в сутерен около 565 кв.м.

По ОУП на СО, 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 VII-613, УПИ VIII-612, както и новообразуван УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, попадат в „Смесена многофункционална зона“ – Смф., със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.:

От становището на главния архитект на район „Надежда“ е видно, че застрояването в имота попада в хипотезата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, за което предвидените КИНТ и плътност могат да бъдат надвишени, както и че при обединяване на УПИ VII-613 с УПИ VIII-612, от кв. 84, двата имота също попадат в хипотезата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, като новопредвидената сграда се получава по-рационална от гледна точка на стълбища, коридори, рампи до ПГ, от което се получава повече реална площ за сметка на общи части към сградата.

Изготвена е експертна оценка /актуализация/ от сертифициран оценител ЕТ „АРУС-АНАСТАС РУСКОВ“ за определяне на пазарния процент обезщетение за Столична община и стойността на правото на строеж върху общинските 300/614 (48,86 %) идеални части от нов УПИ XV-612,613, кв. 84, м. „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

Пазарната стойност на правото на строеж за целия имот е в размер на 678 160 лв., а за общинската част от имота - 300/614 (48,86 %) идеални части от новообразуван УПИ XV-612,613, кв. 84, м. „ж.к. Надежда 2а и 2б“, е в размер на 331 349 (триста тридесет и една хиляди триста четиридесет и девет) лв. без ДДС.

Предлагания процент обезщетение за Столична община за общинския дял от новообразуван УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, представляващ 300/614 (48,86 %) идеални части, е в размер на 23,11 % (двадесет и три цяло и единадесет процента) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна).

Пазарната оценка е изготвена на 28.09.2021 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда е на стойност 536 685,60 лв. (петстотин тридесет и шест хиляди шестстотин осемдесет и пет лева и 60 стотинки), съгласно удостоверение № 7204010712/05.10.2021 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

С учредяването на право на строеж върху новообразуван съсобствен УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, Столична община следва да получи, съобразно дела ѝ 300/614 (48,86 %) идеални части, конкретни обекти в новопостроената сграда с обща площ не по-малко от 383,35 кв.м. /надземно не по-малко от 319,55 кв.м. и подземно - не по-малко от 63,80 кв.м./, равняващи се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 23,11 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял.

За общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици по ЗВСОНИ, по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС. Върху общинския имот 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.

Район „Надежда“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от новообразувания урегулиран поземлен имот, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (надземни и подземни) в новопостроената сграда, след изменение на действащия ПУП, с оглед задоволяване на жилищните потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 3, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията 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. Експертна оценка;
3. Становище на Гл. архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имотите;
4. Анализ на Гл. архитект на район „Надежда“ за градоустройствените параметри на постигнато застрояване в общинския имот.
5. Протокол на РЕСУТ - копие;
6. Заповед № РНД21-РА50-30/09.09.2021 г. на гл. архитект на район „Надежда“ - копие;
7. Мотивирано предложение за изменение на ПР и ПЗ – цветни копия;
8. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност – цветно копие;
9. АЧОС № 3060/05.05.2017 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
10. Скица № 15-1082706-05.10.2021 г., издадена от СГКК – оригинал;
11. Удостоверение за данъчна оценка № 7204010712/05.10.2021 г.;
12. Преписка № РНД21-ГР00-16/2021 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

Р Е Ш Е Н И Е №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, за довършване на производството по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ XV-612,613, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 3, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Р Е Ш И:**

I. Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“ в частта за УПИ VII-613 и УПИ VIII-612, поземлени имоти с идентификатори 68134.1383.2242 и 68134.1383.2241 по КККР на район „Надежда“, за обособяване на нов УПИ XV-612,613.

II. Дава съгласие Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор с „Д и К Инженеринг“ ЕООД с ЕИК: 175298437, за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, с площ 614 кв.м., определени съобразно притежаваните реални части включени в него, а именно:

1. За Столична община – 48,86 % (равняващи се на 300/614 идеални части) от УПИ XV-612,613 кв. 84, местност „Надежда 2а и 2б”, целият с площ от 614 кв.м.

2. За „Д и К Инженеринг“ ЕООД – 51,14 % (равняващи се на 314/614 идеални части) от УПИ XV-612,613 кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, целият с площ от 614 кв.м.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т. II, а след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи и окончателен договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15 от Закона за устройство на територията.

IV. След сключване на окончателен договор за определяне квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на съсобственика „Д и К Инженеринг“, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план, върху общинския дял в размер на 48,86% (300/614) идеални части от УПИ XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, целият с площ 614 кв.м., с административен адрес: ул. „Кирил Дрангов“ № 85-87, за изграждане на жилищна сграда на пет етажа (Г+4 ет. и ПГ), включваща надземно и подземно ниво, с общо РЗП на сградата около 3 395 кв.м. (надземна РЗП около 2 830 кв.м. и ПГ в сутерен около 565 кв.м.), с р е щ у актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 331 349 лв. (триста тридесет и една хиляди триста четиридесет и девет лева), без включен ДДС, и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

V. 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 XV-612,613, кв. 84, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 383,35 кв.м. /надземно не по-малко от 319,55 кв.м. и подземно - не по-малко от 63,80 кв.м./, равняващо се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 23,11 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял.

VI. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

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
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Георги Георгиев)



Възстановим подпис

X

Симона Терзиева

Подписано от: SIMONA DINKOVA TERZIEVA

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