



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

15.7.2022 г.

X COA22-BK08-10782-[1]/15....

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № COA22-BK08-10782/ 14.07.2022г. на СО

СТ 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 г-жа Савина Савова – Кмет на Район “Възраждане”, относно процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Възраждане“, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-жа Савина Савова – Кмет на Район “Възраждане”.

Докладът и проектът за решение са за провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-14,общ., кв. 276, м.”Зона Б-19”,

находящ се в гр. София, район „Възраждане“, ул. ”Позитано” № 127 и ул. „Царибродска“ №134 - частна общинска собственост, за изграждане на жилищна сграда с подземен паркинг и предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Столична община е собственик на незастроен урегулиран поземлен имот представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м., съгласно действащата кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, представляващ УПИ III-14, общ., кв. 276, м.”Зона Б-19”, по действащ регулационен план одобрен със Заповед № РД-50-09-03/05.01.1994 г. на Гл. архитект на гр. София. За имота е съставен АчОС № 1698/07.02.2022 г., вписан в Службата по вписванията под вх. рег. № 14228/ 09.03.2022 г., Акт №148, том XXXIII, Имотна партия 776078

Видно от доклада на кмета на район „Възраждане“, за имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП и по ЗСПЗЗ, няма вещни тежести, няма заведени съдебни и изпълнителни дела, няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Видно от становището на Главния архитект на район „Възраждане“, съгласно действащия Работен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1095/28.08.2006 г. на Главния архитект на гр. София, в УПИ III-14, общ., кв. 276, м.”Зона Б-19”, който е ъглов урегулиран имот и се предвижда пететажна жилищна сграда със свързано основно застрояване със съседните от запад и юг съответно УПИ II общ. и УПИ IV общ.

Разгънатата застроена площ на надземната част е около 3 000 кв.м.

Подземният паркинг е със застроена площ 622 кв.м.

Съгласно Общия Устройствовен План на Столична община, имотът попада в устройствена зона Ж г – жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване, със следните показатели: Пл = 60%; Кинт - 3.5; озеленяване - минимално озеленена площ - 20%, като най-малко 50% от нея е с висока дървесна растителност.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител - „Н.Д.Експерт“ ООД, сключил Рамков договор със СО, на правото на строеж върху общинския имот в размер **на 1 150 124,00 лева /един милион сто и петдесет хиляди сто двадесет и четири лева/ без ДДС** или 588 049,00 евро /петстотин осемдесет и осем хиляди и четиридесет и девет евро/.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 13.01.2023 г.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на - **25.92 %** /двадесет и пет цяло и деветдесет и два процента/ от общата разгъната застроена площ от бъдещата сграда – около 3 622,00 кв.м.

Данъчната оценка на правото на строеж е 939 455.40 лв. (деветстотин тридесет и девет хиляди четиристотин петдесет и пет лева и 0,40 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка, Изх. № 7203008399/12.07.2022 г., издадено от Отдел ОП Възраждане.

В проекта за решение, кметът на района е предложил публично оповестения конкурс да се проведе при **начално конкурсно обезщетение** /минимален процент/ не по-ниско от определения пазарен процент – **25.92 %** от общата площ на бъдещата сграда и при актуална пазарна цена на правото на строеж върху гореописания имот, в размер на **1 150 124,00 лева /един милион сто и петдесет хиляди сто двадесет и четири лева/ без ДДС**.

Обезщетението за Столична община да е с равностойни самостоятелни обекти, предназначени за жилищни нужди, в новопостроената сграда с площ съобразно достигнатия процент, но не по-малко 777,60 кв.м от надземната част и не по-малко от 161,22 кв.м от подземната част.

Предвид становището на Главния архитект на район „Възраждане“, съгласно което за УПИ III-14, общ., кв. 276, м. „Зона Б-19“ е приложима разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, съгласно която плътността на застрояване не се ограничава, като допустимото превишаване на максималната интензивност на застрояване е 50 % - за урегулирани поземлени имоти с площ над 500 кв.м до 1 500 кв.м., предлагаме:

1. В точка 1 /едно/ от проекта за решение, текста „... пететажна жилищна сграда...“ да се промени на: „...жилищна сграда...“

Във връзка с писмо с рег.№ СОА20-ВК08-16947/13/ 23.06.2022г. на директора на дирекция „Обществени поръчки и търгове“, с което е направил предложение, с оглед максимална защита на интересите на Столична община, при определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на площта на обекта/обектите за обезщетение на Столична община, достигната на база предложението от всеки участник процент обезщетение спрямо предложената от участника обща площ на новопостроената сграда, предлагаме проекта за решение да се допълни с нова точка 4 /четвърта/, със следния текст:

2. „..... 4. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на площта на обекта за обезщетение на Столична община.“. Съществуващата точка 4 /четири/ да стане точка 5 /пет/ от проекта за решение.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение - чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, 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, съответстват на действащата нормативна уредба.

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

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

15.7.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

15.7.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

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

Съгласувал чрез АИССО.:
/Цв. Стоевски – дирестор на Д“ОПК“/

Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в ДОС/

Изготвил чрез АИССО: 15.07.2022г.
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в ДОС/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303 бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/ 9814364, ф. 02/ 9870794

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Д О К Л А Д от САВИНА САВОВА - КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО

ОТНОСНО: Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-общ., кв. 276, м."Зона Б-19", актуван с АчОС № 1698/07.02.2022 г., с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. "Позитано" № 127 и ул. „Царибродска“ № 134, срещу обезщетение с равностойностни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община е собственик на незастроен урегулиран поземлен имот представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-общ., кв. 276, м."Зона Б-19", по действащ регулационен план одобрен със Заповед № РД-50-09-03/05.01.1994 г. на Гл. архитект на гр. София, актуван с АчОС № 1698/07.02.2022 г., вписан в Службата по вписванията под вх. рег. № 14228/09.03.2022 г., Акт №148, том XXXIII, Имотна партида 776078, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. "Позитано" № 127 и ул. „Царибродска“ № 134. Видно от становището на Главния архитект на район „Възраждане“, съгласно действащия Работен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1095/28.08.2006 г. на Главния архитект на гр. София, в УПИ III 14 общ., кв. 276, м."Зона Б-19", който е ъглов урегулиран имот със свързано основно застрояване по двете вътрешни регулационни линии, се предвижда пететажна жилищна сграда на свързано застрояване със съседните от запад и юг съответно УПИ II общ. и УПИ IV общ.

Разгънатата застроена площ на надземната част е около 3 000 кв.м.

Подземният паркинг е със застроена площ 622 кв.м.

Съгласно Общия Устройствовен План на Столична община, имотът попада в устройствена зона Ж г – жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване, със следните показатели:

- Пл = 60%

- Кинт - 3.5

- озеленяване - минимално озеленена площ - 20%, като най-малко 50% от нея е с висока дървесна растителност.

Поради обстоятелството, че УПИ III 14 общ., кв. 276, м."Зона Б-19", е ъглов със свързано основно застрояване по двете вътрешни регулационни линии, за него е приложима разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, където плътността на застрояване не се ограничава, като допустимото превишаване на максималната интензивност на застрояване е 50 % - за урегулирани поземлени имоти с площ над 500 кв.м до 1 500 кв.м.

Считаме, че при реализиране на строителния план и с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попадащ в централна градска част, в близост до Метростанция и булеварди, обезпечено с обществен градски транспорт е възможност Столична община да получи обезщетение в обекти в бъдеща сграда, които ще се използват за жилищни нужди.

За имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ, ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП и по ЗСПЗЗ, няма вещни тежести, няма заведени съдебни и изпълнителни дела, няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Предвид обстоятелствата, че към настоящия момент бюджетът на Столична община не позволява отделянето на финансови средства за построяване на жилищна сграда за нуждите на СО, считаме, че най-подходящата форма за реализирането на такъв проект е провеждането на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж на общинския поземлен имот, по който цената правото на строеж да се заплати чрез обезщетение с готови обекти в бъдещата сграда.

Сертифициран оценител - „Н.Д.Експерт“ ООД, сключил Рамков договор със СО, е изготвил **пазарна оценка за определяне пазарната стойност за учредяване отстъпено правото на строеж с РЗП 777,60 кв.м. /надземно строителство/ и 161,22 кв.м /подземно строителство/ върху общинския имот – урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-общ., кв. 276, м."Зона Б-19", с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. "Позитано" № 127 и ул. „Царибродска“ № 134.**

Оценката на правото на строеж е в размер на 1 150 124,00 лева /един милион сто и петдесет хиляди сто двадесет и четири лева/ без ДДС или 588 049,00 евро /петстотин осемдесет и осем хиляди и четиридесет и девет евро/.

Определен е процент обезщетение за СО, в размер на - 25.92 % /двадесет и пет цяло и деветдесет и два процента/ от общата разгъната застроена площ от бъдещата сграда, която е около 777,60 кв.м надземна част и същия процент около 161,22 кв.м от подземна част. Съгласно определения процент на обезщетение Столична община следва да получи конкретни обекти с площ не по-малко от 938.82 кв.м от бъдещата сграда, включващо не по-малко от 777,60 кв.м надземна част и не по-малко от 161,22 кв.м от подземна част, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер на **1 150 124,00 лева /един милион сто и петдесет хиляди сто двадесет и четири лева/ без ДДС или 588 049,00 евро /петстотин осемдесет и осем хиляди и четиридесет и девет евро/.**

Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение №81 по Протокол №7 от 28.02.2008г. и допълнена от м.10.2013 г.

Дата на изготвяне на пазарната оценка – 13.07.2022г. Срок на валидност на оценката - 13.01.2023 г.

Данъчната оценка на **правото на строеж** е **939 455.40 лв.** (деветстотин тридесет и девет хиляди четиристотин петдесет и пет лева и 0,40 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка, Изх. № 7203008399/12.07.2022 г., издадено от Отдел ОП Възраждане.

Във връзка с гореизложеното, на основание чл.37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.1 и 2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.6, чл.4, ал.4 от Наредба 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, предлагам на Столичен общински съвет следният съгласуван проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на Решение на СОС – 2 екземпляра;
2. Копия от АЧОС, скица и данъчна оценка;
3. Становище, на Главен архитект на район „Възраждане“ – СО;
4. Копие от експертна оценка, изготвена от „Н.Д.Експерт“ ООД;
5. Удостоверение за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела;

С УВАЖЕНИЕ,

**КМЕТ НА РАЙОН
„ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО :**



Възстановим подпис

X

САВИНА САВОВА

Подписано от: SAVINA YORDANOVA SAVOVA
Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Михаела Ралчева, ст. юрк. ...

Михаела Ралчева



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

За откриване и провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-общ., кв. 276, м. "Зона Б-19", актуван с АчОС № 1698/07.02.2022 г., с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. "Позитано" № 127 и ул. „Царибродска“ № 134, срещу обезщетение с равностойностни обекти.

На основание: чл. 37, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.1 и 2 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.6 от Наредба 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на право на строеж върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.202, с площ 622,00 кв.м. представляващ УПИ III-общ., кв. 276, м. "Зона Б-19", актуван с АчОС № 1698/07.02.2022 г., с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. "Позитано" № 127 и ул. „Царибродска“ № 134, за изграждане на пететажна жилищна сграда на свързано застрояване със съседните от запад и юг съответно УПИ II общ. и УПИ IV общ., **разгънатата застроена площ на надземната част около 3 000 кв.м. и подземен паркин със застроена площ 622 кв.м.**, съгласно съгласно действащия Работен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1095/28.08.2006 г. на Главния архитект на гр. София.

2. Възлага на Кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху общинския имот подробно описан в т.1, при минимален процент на обезщетение – в размер на - 25.92 % /двадесет и пет цяло и деветдесет и два процента/ от общата разгъната застроена площ от бъдещата сграда, равняващ се в размер на не по-малко от 777,60 кв.м надземна част и същия процент, равняващ се в размер на не по-малко от около 161,22 кв.м от подземна част, доказани с одобрен проект от бъдещата сграда, което представлява еквивалент на пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на не по-малко от **1 150 124,00 лева /един милион сто и петдесет хиляди сто двадесет и четири лева/ без ДДС или 588 049,00 евро /петстотин осемдесет и осем хиляди и четиридесет и девет евро/** и не по-ниско от данъчната оценка.

3. Конкурсът да се проведе при следните условия: Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелни обекти, предназначени за жилищни нужди в новопостроената и напълно завършена жилищна сграда, с обща застроена площ съобразно процента на обезщетение, но не по -малко от 25.92% = 777,60 кв.м. надземна площ и 161.22 кв.м – подземна площ. Срокът за завършване на обекта по т.1 да не е повече от три години от влизане в сила на разрешението за строеж.

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

Настоящото решение е прието на __ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол № ____ от _____ 2022 г., точка__ от дневния ред, по доклад № _____ /2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Михаела Ралчева, ст. юрис...

Михаела Ралчева