



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

 Изтекъл сертификат

X COA21-BK08-16903-[1]/19....

РЕГ.№

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от ДОНЧО БАРБАЛОВ - ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
и ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗА: доклад от кмета на район “НАДЕЖДА”, по преписка №СОА21-ВК08-16903/2021г., за провеждане на публичен търг за продажба на самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.1387.345.1, с площ от 57 кв.м., заедно с 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, попадащи в урегулиран поземлен имот IV-345,346, кв.843, м.”Триъгълника-Надежда”, ул.”Перун” № 12.

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-РД09-1395/15.11.2016г. на кмета на Столична община, въз основа на предоставените в машиночетим формат приложения, изразяваме следното становище по законосъобразността на предложени доклад и проект за решение по преписка № СОА21-ВК08-16903/2021г.

Преписката е образувана по доклад от кмета на район „Надежда” за провеждане на публичен търг за продажба на първия етаж от двуетажна жилищна сграда, съставляващ самостоятелен обект в сграда-имот с идентификатор 68134.1387.345.1, с площ от 57 кв.м., състоящ се от две стаи кухня и антре, заедно с ½ ид.ч. от общите части на сградата и съответното право на строеж, и 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, целият с площ от 225 кв.м., попадащи в урегулиран поземлен имот IV-345,346, кв.843, м.”Триъгълника-Надежда”, с административен адрес ул.”Перун” № 12.

Обектът е собственост на Столична община съгласно АОС /частна/ № 3145/05.01.2018г., на район „Надежда”, вписан в Службата по вписванията Акт № 80, том XVII, вх. рег.№ 7842.

Освен Столична община, собственик на първия етаж в една от сградите, собственици в имота са: Райна Иванова, притежаваща втори етаж от двуетажната жилищна

Електронен документ подписан с електронен подпис. Документът съдържа интегрирано файлово приложение в pdf формат.

сграда, отразен с идентификатор 68134.1387.345.3.2, ведно с 1/3 ид.ч. от дворното място, съгласно нотариален акт № 144, том I, рег.№ 3645, дело № 144/2003г. и Невен Митков, който притежава едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1387.345.3, с площ от 32 кв.м., ведно с 1/3 ид.ч. от дворното място, на основание нотариален акт №44, том II, рег.№ 12454, дело №219/2016г.

От констативен протокол № 72/25.08.2020г. е видно, че общинският обект е в много лошо състояние, с множество пукнатини, пропаднал под, поради изгнили носещи греди.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Надежда” по ОУП имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ Жс, с параметри Пзастр-50%, Кинт-2,3, Озел-35%, а според действащия застроителен план, за УПИ IV-345,346, кв.843, м.”Триъгълника-Надежда”, е предвидено свързано застрояване на три етажа със съседните урегулирани имоти.

За общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове.

За общинският обект и идеалните части от дворното място има изготвена пазарна оценка от „Цеси консулт плюс“ ООД, която се предлага като начална тръжна цена в размер общо на 54 050 лева. Оценката е със срок на валидност до 18.04.2022г. Цената е без включен ДДС.

Имотът не е включен в Годишната програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 година, приета с Решение № 108, по Протокол № 29 от 25.02.2021г., на СОС.

Като разгледахме приложените към преписката документи установихме, че са налице основанията на чл. 35, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 45, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, чл.1, т.5, чл.4, ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, както и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА.

Предложеният към доклада проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността на решението, съобразно изложените в доклада и становището мотиви, е от компетентността на СОС.

С уважение,

 Изтекъл сертификат

X Дончо Барбалов

ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Dontcho Petrov Barbalov

 Изтекъл сертификат

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov
Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Електронен документ подписан с електронен подпис. Документът съдържа интегрирано файлово приложение в pdf формат.

Старши юриконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник на отдел в ДОС: Маргарита Проданова

Изготвил: Иван Грънчаров –
старши юриконсулт в ДОС



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
Г-Н 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: *Продажба чрез публичен търг на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, заедно с 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, УПИ IV-345,346, кв. 843, местност „Триъгълника-Надежда“, с административен адрес: ул. „Перун“ № 12, район „Надежда“.*

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

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка с рег. № РНД21-ГР94-1542/23.07.2021 г., по молба на г-н Невен Митков, с искане за закупуване - чрез участие в търг, на първи етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, с площ 57 кв.м. – частна общинска собственост, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, УПИ IV- 345,346, кв. 843, местност „Триъгълника-Надежда“, в качеството му на съсобственик в имота, както и преписка с рег. № РНД21-ГР94-1599/04.08.2021 г., образувана по молба на г-жа Райна Иванова, с искане за закупуване на гореописания имот, ведно с 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, на основание чл. 33 от Закона за собствеността, в качеството ѝ на съсобственик в имота. В молбата си г-жа Иванова е посочила, че желанието ѝ за закупуване на имота – общинска собственост е продиктувано от необходи-

мостта да поддържа имота, предвид лошото му състояние, като описва, че общинския самостоятелен обект е в изключително лошо състояние.

Невен Митков е собственик на едноетажна масивна сграда с идентификатор 68134.1387.345.3, с площ 32 кв.м., заедно с 1/3 ид.ч. от дворното място, в дъното на което е построена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, целият с площ 225 кв.м., съгласно нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 44, том II, рег. № 12454, дело № 219 от 25.08.2016 г., вписан в Служба по вписванията на 25.08.2016 г. с вх. рег. № 52657, Акт № 145, том СХХII, дело № 38302, им.п. № 434322.

Райна Иванова е собственик на втори етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се на ул. „Перун“ № 12, отразен с идентификатор 68134.1387.345.3.2, заедно с 1/3 ид.ч. от дворно място от 225 кв.м., съставляващо имот пл. № 345, за който заедно с им. № 346 е отреден УПИ IV, кв. 843, м. „Триъгълника – гарата“, съгласно нотариален акт № 144, том I, рег. № 3645, дело № 144 от 26.06.2003 г., вписан в Служба по вписванията на 26.06.2003 г. с вх. рег. № 21954, Акт № 153, том LXIX, дело № 16324, им.п. № 215447; 215448.

Столична община е собственик на първи етаж от двуетажна жилищна сграда, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, със застроена площ 57 кв.м., състоящ се от две стаи, кухня и антре, заедно с 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и съответното право на строеж, и 1/3 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, целият с площ 225 кв.м., съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед № 18-8708/17.11.2017 г. на Началника на СГКК-гр. София, за които е съставен Акт за частна общинска собственост № 3145 от 05.01.2018 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 14.02.2018 г. с вх. рег. № 7842, Акт № 80, том XVII, дело № 5266, имотна партида 434222; 532000.

От приложеното копие на констативен протокол № 72 от 25.08.2020 г. с който е установено състоянието на обекта е видно, че същият е в много лошо състояние, с пукнатини по тавана и стените, подът в стаите е пропаднал, поради изгнили греди.

С оглед състоянието на сградата, липсата на обследване и технически паспорт на същата, както и изтеклия законоустановен експлоатационен срок от 50 г. (чл. 10 от Наредба № 3 от 21.07.2004 г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях), считам че инвестицията в укрепването ѝ е икономически необоснована.

Предвид искането на г-жа Райна Иванова за закупуване чрез прекратяване на съсобственост в сградата и в имота, и с оглед на това, че жилищният обект в сградата представлява самостоятелен обект в сграда със съответното право на строеж върху мястото, то същият не може да бъде предмет на сделка по прекратяване на съсобственост. Конкретният случай не попада в хипотезата на чл. 33 от Закона за собствеността. Правната възможност за разпореждане на общинския имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, заедно с 1/3 идеална част от имота, е провеждане на публичен търг за продажба.

С писмо изх. № РНД21-ГР94-1599/1/21.09.2021 г. г-жа Иванова е уведомена за правната възможност за разпореждане на общинския имот. Въпреки изразеното от г-жа Райна Иванова в уведомление рег. № РНД21-ГР94-1599/2/28.09.2021 г. несъгласие за продажба на земята на трети лица, тъй като не е предложена на нея като съсобственик в имота, и следователно продажбата на друго лице би била в нарушение на закона, считам че доводите ѝ са неоснователни.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност за поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, в която са отразени актуалната кадастрална карта, действащия регулационен план на местност „Триъгълника-Надежда“, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на Главния архитект на София, ЧИЗРП за кв. 843,

одобрено със Заповед № РД-50-197/16.03.1995 г. на Главния архитект на София, с посочени площи.

Съгласно становище на Главния архитект на район „Надежда“, по действащ регулационен и застроителен план на местност „Триъгълника-Надежда“, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г., изменен със Заповед № РД-50-197/16.03.1995 г. на Главния архитект на София, УПИ IV-345,346, кв. 843, е с отреждане за жилищно строителство.

По отношение на застрояването на имота е предвидено свързано застрояване със съседните на него урегулирани поземлени имоти, а именно: застрояване на три етажа с УПИ V-347 и застрояване на четири етажа с УПИ III-343,344.

Съгласно ОУП на Столична община, 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 IV-345,346, кв. 843, местност „Триъгълника-Надежда“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване” – Жс, със следните параметри: максимална плътност на застрояване Пзастр. - 50 %, максимална интензивност на застрояване Кинт – 2,3; минимална озеленена площ Позел – 35 %; максимална кота корниз в м.: 15 м. за жил. сгр.; 20 м. за общ. сгр.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община - „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, за определяне на пазарната стойност на общинският имот, която се приема като начална тръжна цена, а именно:

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, с площ 57 кв.м. в размер на 9 850 лв. (девет хиляди осемстотин и петдесет лева) и
- 33,33 % идеални части, равняващи се на 1/3 идеални части от поземлени имот с идентификатор 68134.1387.345, целият с площ 225 кв.м., в размер на 44 200 лв. (четиридесет и четири хиляди и двеста лева),

или обща пазарна стойност на имота в размер на 54 050 лв. (петдесет и четири хиляди и петдесет лева).

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 18.10.2021 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на самостоятелния обект в сграда е в размер на 15 750,60 лева (петнадесет хиляди седемстотин и петдесет лева и 60 ст.), а на частта от имота – 1 263 лева (хиляда двеста шестдесет и три лева), или обща стойност 17 013,60 лева (седемнадесет хиляди и тринадесет лева и 60 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204000784/10.02.2020 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

За общинската част от имота и за самостоятелния обект в сградата няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г., приета с Решение № 108 по Протокол № 29 от 25.02.2021 г. на Столичен общински съвет.

С оглед гореизложеното и предвид състоянието на жилищния самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.345.3.1, считам за целесъобразно продажбата му чрез публичен търг, заедно с 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, върху който е разположена сградата в която попада обекта.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 45, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, във връзка с чл. 1, т. 5 и чл. 4, ал. 1 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, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище на Главния архитект на СО-район „Надежда“;
4. Скица-извадка от действащ ПУП;
5. Комбинирани скици за пълна или частична идентичност за имота;
6. АЧОС № 3145/05.01.2018 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
7. Схема № 15-1185248-01.11.2021. на СГКК;
8. Скица № 15-1249673-17.11.2021 г. на СГКК;
9. Удостоверение за данъчна оценка № 7204000784/10.02.2020 г.;
10. Констативен протокол № 72 от 25.08.2020 г. за състоянието на обекта – копие;
11. Преписка рег. № РНД21-РД94-1542/2021 г. по описа на СО-район „Надежда“-копие;
12. Преписка рег. № РНД21-ГР94-1599/2021 г. по описа на СО-район „Надежда“-копие.



Възстановим подпис

Х Димитър Димов

Подписано от: DIMITAR ALEXANDROV DIMOV

С уважение,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на район „Надежда” – Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: Продажба чрез публичен търг на самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.345.3.1, заедно с 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, УПИ IV- 345,346, кв. 843, местност „Триъгълника-Надежда“, с административен адрес: ул. „Перун“ № 12, район „Надежда“.

На основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 45, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, чл. 1, т. 4, чл. 4, ал. 1 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.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Включва в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2021 г., в Раздел IV „Продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс“ имота по т. II.

II. Дава съгласие за продажба чрез публичен търг на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно:

Първи етаж от масивна двуетажна жилищна сграда, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.1387.345.3.1, с площ 57 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г., изменена със Заповед № 18-8708/17.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК,

състоящ се от две стаи, кухня и антре, заедно с 1/3 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.345, УПИ IV- 345,346, кв. 843, по действащ ПУП на местност „Триъгълника-Надежда“, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г., изменена със Заповед № РД-50-197/16.03.1995 г. на Гл. Архитект на гр. София, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Перун“ № 12, (АЧОС № 3145 от 05.01.2018 г., вписан в Служба по вписванията на 14.10.2018 г. с вх. рег. № 7842, Акт № 80, том XVII, дело № 5266, имотна партида 434222; 532000), с начална тръжна цена представляваща пазарната стойност на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1387.345.3.1, с площ 57 кв.м. в размер на 9 850 лв. (девет хиляди осемстотин и петдесет лева) и 33,33 % идеални части, равняващи се на 1/3 идеални части от поземлени имот с идентификатор 68134.1387.345, целият с площ 225 кв.м., в размер на 44 200 лв. (четиридесет и четири хиляди и двеста лева), или обща пазарна стойност в размер на 54 050 лв. (петдесет и четири хиляди и петдесет лева), без включен ДДС, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед, с която да открие процедура по провеждане на публичен търг и да утвърди тръжната документация.

IV. На основание резултатите от търга, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за продажба на имота и сградата със спечелилия участник.

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 Ива Иванова Панайотова-...

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