



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ”

гр.СОФИЯ 1303, бул. ”Ал.Стамболийски”, № 62, тел.02/9814364, ф.02/9870794, info@so-vazrajdane.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Д О К Л А Д

от САВИНА САВОВА – КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО

ОТНОСНО: Предложение до СОС за учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху 75% ид.ч от поземлени имоти, както следва ПИ съсобствен между Столична община и Дияна Челебиева и Емилия Предоева с идентификатор **68134.306.276**, с площ 243 кв.м, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №169 и върху ПИ общинска собственост с идентификатор **68134.306.275**, с площ 243 кв.м, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №171, срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда, на основание чл.81, ал.1 и2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.183, ал.3 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община по предложение на г-н Димитър Джунджуров-управител на „ФИНТРЕЙД ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 202366429, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Транспортна“ № 4, Бизнес Център „Кондоско“, ет.4, офис 24, е постъпило Заявление №СОА22-ТД26-6772/19.05.2022г., с отправено искане за учредяване на право на строеж върху два поземлени имота, собственост и в съсобственост със Столична община.

Предложението на г-н Д. Джунджуров е построяване на жилищна сграда в поземлени имоти с идентификатор 68134.306.276 и 68134.306.275, отредени за УПИ XV общ,5,6, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес гр. София, ул. „Зайчар“ №169-171, район „Възраждане“.

Столична община е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от съсобствен поземлен имот с идентификатор **68134.306.276** по КК и КР, представляващ УПИ XVобщ-5,6, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“ с ПУП одобрен със Заповед №РД-09-50-02/05.01.1994г. на Главния архитект на София, целият имот с площ от 243 кв.м., съгласно Скица №15-781648/20.07.2023г. с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №169. Съгласно АОС №267/25.06.1998г., вписан в Служба по вписванията под том XXXII, акт 216, имота е съсобствен между **Столична община и Дияна Челебиева и Емилия**

Предоева.

Съгласно представените документи за собственост Дияна Челебиева и Емилия Предоева се легитимират за собственици на останалата $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.306.276 по КК и КР, представляващ УПИ XVобщ-5,6, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор **68134.306.275** по КК и КР, представляващ УПИ XV общ-5,6, кв.279, м.„ГГЦ Зона Б-19“ с ПУП одобрен със Заповед №РД-09-50-02/05.01.1994г. на Главния архитект на София, целият имот с площ от 243 кв.м., съгласно Скица №15-781647/20.07.2023г. на СГКК, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул.“Зайчар“ №171. Столична община легитимира собствеността си с АОС №742/31.10.2001г.

На основание чл.81, ал.3 от Наредбата за общинската собственост, към обективизираното в заявлението предложение е приложено копие на сключен между „ФИНТРЕЙД ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД и съсобствениците Дияна Челебиева и Емилия Предоева в ПИ **Предварителен договор за учредяване право на строеж от 07.04.2022г.** в полза на юридическото лице „Финтрейд Инженеринг“ ЕООД за ПИ с идентификатор 68134.306.276.

Видно от становището на Главния архитект на район „Възраждане“ №РВЕ2-ВК91-303/20.07.2023г., в действащия план за застрояване за УПИ XV общ-5,6, кв.279, м.„ГГЦ Зона Б-19“ с ПУП одобрен със Заповед №РД-09-50-02/05.01.1994г. на Главния архитект на София, същият **предвижда изграждане на една жилищна сграда на пет /М+4+А/ етажа с разгъната застроена площ около 1200 кв.м /надземно/ и площ на сутерена около 485 кв.м.** Съгласно Общия устройствен план на Столична община за УПИ XV общ-5,6, кв.279, м.„ГГЦ Зона Б-19“, попада в устройствена зона „Жг“ – жилищна зона с преобладаващо вискоетажано застрояване. Съгласно ЗУЗСО параметрите на застрояване са както следват:

Плътност 60%,

Коефициент на интензивност : до 3.5

Мин озеленяване: 20% като минимум 50% от нея е с висока дървесна растителност.

Съгласно чл.113, ал.2 от ЗУТ за имота е необходимо да бъде изработен Работен устройствен план, с който да бъдат конкретизирани параметрите на застрояване.

По възлагане на район „Възраждане“ – СО е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител „Н.Д. ЕКСПЕРТ“ ООД за стойността на правото строеж върху 75% идеални части от незастроен имот частна общинска собственост от УПИ XVобщ-5,6, кв.279, м. „ГГЦ Зона Б-19“, целият с площ от 486 кв.м, поземлени имоти с идентификатори **68134.306.276** и **68134.306.275** по ККР на район „Възраждане“, с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №167-171, в размер на **712 607.00 лева без ДДС** /седемстотин и дванадесет хиляди шестстотин и седем лева/ или **364 350 евро** /триста шестдесет и четири хиляди триста и петдесет евро/.

Определен е процент на обезщетение за СО в размер на 28.79% /двадесет и осем цяло и седемдесет и девет на сто/, равняващ се на **259.11 кв.м надземно строителство и 104.72 кв.м подземно строителство.**

РЗП и подземна площ /на сутерен/ от 1685,00 кв.м. /надземно 1200 кв.м и подземно 485 кв.м/, възлизащ на на 28.79% = 363.83 кв.м. от застроената площ от бъдещата сграда, обезщетение за СО, в т.ч. надземна част - 259.11 кв.м. разгърнатата застроена площ; Подземна част – 104.72 кв.м. застроена площ.

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 – 21.07.2023 г. Срок на валидност на оценката -21.01.2024г.

Заплащането на правото на строеж ще се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни жилищни обекти в новопостроената и завършена в цялост сграда.

Столична община следва да получи съобразно дела ѝ от гореописания имот определено от сертифициран оценител обезщетение, равняващо се на не по-малко от **28.79%** от общото РЗП в конкретни обекти с площ не по-малко от **363.83 кв.м** от бъдещата сграда, включващо не по-малко от **259.11 кв.м от надземната част** и не по-малко от **104.72 кв.м от подземната част /сутерен/**, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер на **712 607 лева без ДДС** /седемстотин и дванадесет хиляди шестстотин и седем лева/.

Район „Възраждане“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от урегулирания поземлен имот на „ФИНТРЕЙД ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 202366429, срещу предоставяне в собственост на Столична община на обекти предназначени за жилищни нужди в новопостроената сграда.

Считаме, че при реализиране на строителния план и с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, попадащ в централна градска част, е възможност Столична община да получи обезщетение в самостоятелни обекти в бъдещата 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 и няма учредени вещни права в полза на трети лица, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

С оглед гореизложеното и на основание чл.183, ал.3 от Закон за устройство на територията, чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както и във връзка с 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 прилагаме.

**С уважение,
КМЕТ НА РАЙОН
„ВЪЗРАЖДАНЕ“:**

.....
САВИНА САВОВА

 Възстановим подпис

X САВИНА САВОВА

Подписано от: Savina Savova



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр.СОФИЯ 1303, бул."Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/9814364, факс: 02/9870794, info@so-vazrazhdane.bg

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРИДРУЖИТЕЛНО ПИСМО

ОТНОСНО: Доклад, придружен с проект на решение до СОС на Ваш вх. №СОА23-ТД26-6772/2//22.07.2023г. за безсрочно и възмездно право на строеж върху съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.306.276 и 68134.306.275, съгласно КК и КР, представляващ УПИ ХVобщ 5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с площ от 486 кв.м., с административен адрес: гр.София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №169-171, срещу обезщетение за Столична община с равностойности обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 и чл. 69 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви изпращам към внесения Доклад Ваш вх. № СОА23-ТД26-6772/2//22.07.2023г. (наш №РВЕ22-ВК08-847/1/21.07.2023г.) коригиран проект на Решение на СОС.

Приложение:

1. Коригиран проект на Решение на СОС.

С уважение,
САВИНА САВОВА
КМЕТ НА СО - РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“

Изготвил:
М.Кърчева – ст.кюрк



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 _____ 2023 година

Процедура по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията за доброволно прилагане на действащия ПУП за УПИ XVобщ 5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, представляващ поземлени имоти с идентификатори 68134.306.276 и 68134.306.275 и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

На основание § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл. 80, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и 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

РЕШИ:

1. Дава съгласие за доброволно прилагане на действащ ПУП – ПРЗ, одобрен със Заповед №РД09-50-02/05.01.1994г. на главния архитект на София, за УПИ XVобщ 5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с площ от 486 кв.м, находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.„Зайчар“ №169-171, в който попадат поземлени имоти с идентификатори: 68134.306.276 и 68134.306.275, съгласно действащата кадастрална карта, чрез сключване на договор между Столична Община и Дияна Самуилова Челебиева и Емилия Димитрова Предоева, за определяне на квоти на съсобственост, определени съобразно притежаваните идеални части и площи на поземлените имоти, включени в урегулирания поземлен имот, както следва:

- За Столична община – **75% от УПИ XV-общ 5,6, с площ от 486 кв.м (100% от ПИ с 68134.306.275 и 50% от ПИ с 68134.306.276)**

- Дияна Самуилов Челебиева и Емилия Димитрова Предоева - **25% от УПИ XV-общ 5,6, с площ от 486 кв.м** от (50% от ПИ с 68134.306.276).

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по т.1, за определяне на квоти на съсобственост по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията.

3. Дава съгласие, след сключване на договора за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди възмездно и безсрочно **право на строеж в полза на „ФИНТРЕЙД ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 202366429**, в качеството му на трето лице, по смисъла на чл.81, ал.3 от Наредбата за общинската собственост, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план, върху общинския дял в размер общо на **75%** (седемдесет и пет процента) идеални части от УПИ XVобщ-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с площ 486,00 /четиристотин осемдесет и шест/ кв.м., с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ №169-171 /ПИ 68134.306.275 и ПИ 68134.306.276/, за реализиране на застрояване в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план – план за застрояване с обща площ около 1685,00 кв.м /около 1200 кв.м. надземно застрояване и площ на сутерена около 485 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 712 607.00 лева без ДДС, съответно 364 350 евро, без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

4. На основание чл.81, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни жилищни обекти в надземната част и гаражи и/или паркоместа в подземната част от новопостроената сграда в УПИ XV-общ-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“ /ПИ 68134.306.276 и ПИ 68134.306.275/, в напълно завършен за ползване вид, с обща площ на обектите съответстваща на определения актуален пазарен процент на обезщетение в полза на Столична община, но не по-малко от 28,79 % от общинския дял от общата площ на бъдещата сграда и не по-малко от 363.83 кв.м./ надземна част – не по-малко от 259.11 кв.м., подземна част – не по-малко от 104.72 кв.м./, в това число и общите части от сградата, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цената на правото на строеж – след приспадане на правото на строеж за общинските обекти, което Столична община ще си запази.

5. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване правото 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 общинска собственост, след издаване на виза за проектиране, представяне на съгласуван идеен проект – част „Архитектура“ и площообразуване към него.

6. Възлага на кмета на район „Възраждане“ да сключи договор със съсобствениците, на основание чл.32, ал.1 от Закона за собствеността, за разпределяне ползването на местата за паркиране на открито на автомобили и велосипеди, находящи се в границите на УПИ УПИ XV-общ 5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“ /в случай, че са предвидени с проекта/, в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Настоящото решение е прието на __ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2023 г., Протокол № _____ от _____ 2023 г., точка__ от дневния ред, по доклад № _____ /2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

25.7.2023 г.

X Малина Кърчева
