



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 бъдеща 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

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

За учредяване право на строеж върху общинския дял, в размер 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 предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие да се учреди вземздно 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 на 75% (седемдесет и пет процента) идеални части от поземлени имоти, както следва поземлен имот с идентификатор 68134.306.276 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 243 кв. м., представляващ, съгласно действащия ПУП - УПИ ХVобщ-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 169 и от поземлен имот с идентификатор 68134.306.275 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 243 кв. м., представляващ, съгласно действащия ПУП - УПИ ХVобщ-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Зайчар“ № 171, за чиито имоти са съставени АОС № 742/31.10.2001 г. и АОС № 267/25.06.1998 г на район „Възраждане“ – СО, вписан в Служба по вписванията гр. София, за изграждане на жилищна сграда с обща РЗП около 1200 кв.м. /надземно/ и площ на сутерена около 485 кв.м., или с обща площ на сградата около 1685,00 кв.м, срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, не пониска от определената пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител на „Н.Д. ЕКСПЕРТ“ ООД, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 712

607.00 лева без ДДС, съответно 364 350 евро /триста шестдесет и четири хиляди триста и петдесет евро/.

II. 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 равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в ПИ с идентификатори **68134.306.276 и 68134.306.275, УПИ XVобщ-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“**, с обща площ на обектите не по-малко от **363.83 кв.м.** / надземна част – 259.11 кв.м., подземна част – 104.72 кв.м./, в това число и общите части от сградата, равняваща се на определения пазарен процент на обезщетение за учредяване право на строеж, в размер на **28.79% от общата площ на бъдещата сграда**, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да е не по-ниска от пазарната цена на правото на строеж на общинския дял.

III. 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, във връзка с чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, след представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

IV. Възлага на кмета на район „Възраждане“ да сключи договор за разпределяне на ползването на местата за паркиране на открито, находящи се в границите на УПИ УПИ XV-5,6, кв.279, местност „ГГЦ Зона Б-19“, в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017 г. 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 ОБЩНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

21.7.2023 г.

X Малина Кърчева
