



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

22.7.2024 г.

X СОА22-ВК08-1020-[17]/22....

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА22-ВК08-1020/15/ 10.07.2024 г. от кмета на район „Овча Купел“ за провеждане на процедура по реда на чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост за учредяване на право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение за СО с равностойни обекти по реда на чл.81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на

Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С доклад № СОА22-ВКО8-1020/15/ 10.07.2024 г. кметът на район „Овча Купел “ е внесъл предложение за учредяване на право на строеж в съсобствен имот, съставляващ УПИ XXV-61 за ЖС и ТП, кв.42, местност „кв. Овча Купел актуализация“ /ПИ с идентификатор 68134.4338.61, по действащ ПУП, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС; Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ, Заповед № РД-09-420/ 29.11.2004 г. на кмета на район „Овча купел“, срещу обезщетение за СО с равностойни обекти в бъдещата сграда.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на 745/1235 идеални части от поземлен имот 68134.4338.61 /Акт за частна общинска собственост № 3711/02.02.2016 г., вписан в службата по вписвания с № 137 ,том XXI, вх. рег. № 9376/25.02.2016 г

„ГРИЙН СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД е собственик на 490/1235 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4338.61, съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 16, том II, рег. № 3992, дело № 130 от 25.06.2021 г., вписан в СВ с вх.рег.№ 44165, акт 146, том CXIV, дело №34077.

Съгласно доклада, за общинската част от имота няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Видно от удостоверение, издадено от Главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване, съгласно ПУП на м. „Овча купел-актуализация“, са следните:

плътност 50 %; Кинт 2,5; Нкк 14,50 м (4+Г/М); озел.30%. Параметрите съгласно ЗУЗСО и ОУП са: зона Жг*; плътност 60%; Кинт 2,5; Нкк 14,50 м.(Г+4ет), озеленяване 30%.

С писмо изх. № РОК21-ТД26-91/3/ 21.05.2024 г. е определено възможното застрояване, а именно: максимална застроена площ - 741 кв.м, максимална РЗП – 3087,50 кв.м, ориентировъчна застроена площ подземно ниво – 770 кв.м.

Към доклада е приложена експертна оценка от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕАД, сключило рамков договор със СО, валидна 6 (шест) месеца – до 11.12.2024г./, с която е определена пазарната стойност на правото на строеж за общинската част от имота - 745/1235 (60,32 %) идеални части от УПИ XXV-61 за ЖС и ТП, кв.42, местност „кв. Овча Купел- актуализация“ /ПИ с идентификатор 68134.4338.61/, в размер на 711 522,00 /седемстотин и единадесет хиляди петстотин двадесет и два лева, 00 ст./ лв. без ДДС. Пазарният процент обезщетение за общинския дял е определен в размер на 28,51% (двдесет

и осем цяло и петдесет и една стотни) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна).

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Столичен общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, на основание чл.38, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост.

Предложението на кмета на район „Овча Купел“ е заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на СО на самостоятелни обекти в новопостроената жилищна сграда в УПИ XXV-61 за ЖС и ТП, кв.42, местност „кв. Овча Купел актуализация“ /ПИ с идентификатор 68134.4338.61/ , в напълно завършен вид, съгласно БДС, с минимален процент обезщетение в размер на 28,51 % от общата РЗП (подземна и надземна), съобразно общинския дял, с обща площ на обектите не по-малко от 664,00 кв.м /в надземно ниво около 531,00 кв.м и в подземно ниво около 133,00 кв.м/.

Правните основания, посочени в проекта за решение са правилни и законосъобразни.

С оглед коректност, предлагаме в т. 6 от проекта за решение да се заличи „...в нотариална форма...“.

Считаме, че проектът за решение с направената корекция е законосъобразен, а целесъобразността на доклада, в т.ч. предложения процент на обезщетение следва да се прецени от Столичния общински съвет с оглед изложените от вносителя мотиви.

22.7.2024 г.

X Иван Василев

Зам.-кмет на Столична община



Анулиран сертификат

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Вр. и. г. директор на ДОС: Мая Кескинова

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева 18.07.2024 г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, ул. "Любляна" №50

деловодство: 0883/ 288 966;

тел. 0883/ 288 977

<https://ovchakupel.bg>

E-mail: so_ok@ovchakupel.bg



Възстановим подпис

X КЪМ РОК21-ТД26-516-[19]...

ЧРЕЗ

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

Относно: Процедура по реда на чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, на основание чл. 183 ал. 3 от Закона за устройство на територията – за учредяване право на строеж върху съсобствен УПИ XXV-61, жс и тп, кв. 42, местност „кв. Овча купел.актуализация“ срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда, ул. „Бойчо Огнянов“ № 25, район „Овча купел“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община – район „Овча купел“ е образувана преписка рег. № РОК21-ТД26-516-/16/04.04.2024 г. по заявление на Георги Чобанов, управител на „Грийн Сити Инвестмънт“ ЕООД за учредяване право на строеж върху съсобствен имот, представляващ УПИ XXV-61, за жс и тп, кв. 42, съгласно плана на местност „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС; Решение № 24 по Протокол №

36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РОК23-РА50-113/06.11.2023 г. на главен архитект на район „Овча купел“.

Имотът е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на ИД на АГКК с идентификатор 68134.4338.61 и площ 1235 кв.м.

Заявителят е собственик на 490/1235 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4338.61, съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 16, том II, рег. № 3992, дело № 130 от 25.06.2021 г.

Столична община е собственик на 745/1235 идеални части от поземлен имот 68134.4338.61, акт за частна общинска собственост № 3711/02.02.2016 г., вписан в службата по вписвания с № 137 том XXI вх. рег. № 9376/25.02.2016 г.

Съгласно удостоверение, издадено от Главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване, съгласно ПУП на м. „Овча купел-актуализация“, са:

плътност 50 %; Кинт 2,5; Нкк 14,50 м (4+Г/М); озел.30%

Параметри съгласно ЗУЗСО и ОУП, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС са:

зона ЖГ*; плътност 60%; Кинт 2,5; Нкк 14,50 м.(Г+4ет), озеленяване 30%

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

За правото на строеж е издадена данъчна оценка, стойност 136 165,20 /сто тридесет и шест хиляди сто шестдесет и пет лева и двадесет стотинки/лв.

По възлагателно писмо на район „Овча купел“ № РОК21-ТД26-516/17/28.05.2024 г., е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, „Софинвест“ ЕАД, за правото на строеж върху УПИ XXV-61,жс и тп, кв. 42, площ 1235 кв.м.

Ефективна дата на оценката: 11.06.2024 г. Срок – 6 месеца, до 15.06.2022 г.

Пазарната стойност на правото на строеж върху 745/1235 идеални части, равняващи се на **60,32 %** - частна общинска собственост от ПИ с идентификатор 68134.4338.61, площ 1235 кв.м. е в размер на **711 522,00 /седемстотин и единадесет хиляди петстотин двадесет и два/лв.**, равностойността на **363 796,00/триста шестдесет и три хиляди седемстотин деветдесет и шест/ евро.**

Пазарен процент обезщетение за Столична община възлиза на **28,51 %/двадесет и осем цяло петдесет и един/.**

Цената е определена на база максимална застроена площ според параметрите на застрояване.

Стойностите са без включен ДДС.

Обезщетение за Столична община в бъдещата сграда е 530,96 кв.м. в надземното ниво и 132,42 кв.м. в подземното ниво.

Във връзка с изложеното, и на основание чл. 37, ал. 4 и т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, на основание 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 вниманието на Столичен общински съвет проект за решение, което прилагам.

Приложение:

1. Решение-проект
2. Заявление № РОК21-ТД26-516-/16/04.04.2024 г.
3. Скица на имота, издадена от СГКК
4. Комбинирана скица на „Мапекс“
5. Експертна оценка на „Софинвест“ ЕАД
6. Удостоверение за параметри на застрояване, удостоверение за максимални РЗП и ЗП
7. Удостоверение за данъчна оценка № 7202066192/05.07.2024 г.
8. Заповед № РОК23-РА50-113/06.11.2023 г. на главен архитект на район „Овча купел“, графична част към същата

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X АНГЕЛ СТЕФАНОВ

Ангел Стефанов
Кмет на район "Овча купел"

изготвил:

инж. Весела Серафимова, нач.отдел „УОСЖФТД“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"
София - 1618, ул. "Любляна" №50
Деловодство: 0883/ 288 966; тел. 0883/ 288 977
<https://ovchakupel.bg> E-mail: so_ok@ovchakupel.bg



 Възстановим подпис

X КЪМ РОК21-ТД26-516-[26]...

ЧРЕЗ
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
На Ваш №СОА22-ВК08-1020/2024г

Относно: Процедура по реда на чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, на основание чл. 183 ал. 3 от Закона за устройство на територията – за учредяване право на строеж върху съсобствен УПИ ХХV-61,жс и тп, кв. 42, местност „кв. Овча купел.актуализация“ срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда, ул. „Бойчо Огнянов“ № 25, район „Овча купел“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На 17.12.2024 г. се проведе заседание № 27 на ПК по финанси и бюджет.

По т. 7 от дневния ред се разгледа Доклад № СОА22-ВК08-1020/15/10.07.2024 г. на Кмета на район „Овча купел“. Гласуването се отложи до представяне на допълнителни документи, както следва:

- Становище от сертифицирания оценител, изготвил пазарната оценка, свързано с разликата в стойностите на използваните аналози;
- Геодезическо заснемане на дървесната растителност
- Скица на имот 68134.4338.61, издадена от СГКК;
- Допълване на решението – проект с номера на акта за общинска собственост.

Писмото се издава в един хартиен екземпляр – за деловодната система на района, за адресата се насочва чрез СЕОС. Приложенията се сканират.

Моля да бъде разгледан повторно докладът с нанесените корекции в проекта за решение, като прилагам гореизброените документи.



Становище
оценка.pdf



скица СГКК.pdf



snim200_05k_Balt.p
df



Обяснителна
записка.doc

С УВАЖЕНИЕ



Възстановим подпис

X

Ангел Стефанов

Ангел Стефанов

изготвил:

инж. Весела Серафимова

н-к отдел „УОСЖФТД“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

За: Процедура по учредяване право на строеж върху общинския дял в съсобствения урегулиран поземлен имот XXV-61, за жс и тп, кв. 42, местност „кв. Овча купел-актуализация“, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда

На основание чл. 37, ал. 4 и т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с 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 да се включи в програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., в раздел „Учредяване право на строеж върху съсобствен имоти“, имотът по т.2

2. Дава съгласие да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „Грийн сити инвестмънт“ ЕООД с управител Георги Чобанов, върху общинския дял с размер 745/1235 идеални части от УПИ XXV-61, за жс и тп, кв. 42, местност „кв. Овча купел-актуализация“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.4338.61, актуван с акт за частна общинска собственост № 3711/02.02.2016 г., вписан в службата по вписвания с № 137 том XXI вх. рег. № 9376/25.02.2016 г., за реализиране на сграда в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план – план за застрояване, с обща разгънатата застроена площ(надземна) около 3087,50 кв.м. и застроена площ около 770 кв.м. (подземна) срещу актуална пазарна оценка на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка върху общинския дял, в размер на 711

522,00 лв(седемстотин и единадесет хиляди петстотин двадесет и два), равностойно на 363 796,00(триста шестдесет и три хиляди седемстотин деветдесет и шест)евро, (1415.00лв/кв.м.), без включен ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

3. Заплащането на цената на правото на строеж общинския дял 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 в новопостроената жилищна сграда в УПИ XXV-61, за жс и тп, кв. 42, местност „Овча купел-актуализация“, в напълно завършен вид, съгласно БДС, с обща площ на обектите не по-малко от 664,00 кв.м.(около 531,00 кв.м. в надземните нива и около 133,00 кв.м. в подземното ниво), съответстваща на определения от сертифициран оценител актуален пазарен процент на обезщетение в полза на Столична община в размер на не по-малко от 28,51% от общинския дял на бъдещата сграда, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна оценка и не по-ниска от данъчната оценка на правото на строеж на общинския дял – без правото на строеж на общинските обекти, което Столична община ще си запази.

4. Самостоятелните обекти, които Столична община ще получи в обезщетение, да се предоставят за задоволяване нуждите на район „Овча купел“.

5. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор в нотариална форма за учредяване правото на строеж на основание чл. 37, ал. 4 и т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, на основание 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

6. Възлага на кмета на район „Овча купел“ да сключи договор със съсобственика, за разпределение на ползването на незастроената площ от УПИ XXV-61, за жс и тп, кв.42, м. „Овча купел-актуализация“, на основание чл.32, ал.1 от Закона за собствеността.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2025 г., Протокол №, точка от дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичен общински съвет.

**Председател на
Столичен общински съвет :
Цветомир Петров**

Съгласувал:



Възстановим подпис

X Зорница Кондакова

Зорница Кондакова

началник отдел "ПАИОГРЧР"

Подписано от: ZORNITSA DIMOVA KONDAKOVA