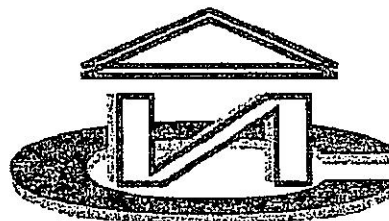


СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД

София 1000, ул. "Гурко" № 12, ет.7, тел.9377801, факс 9377802



ДО
Г-Н ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
На Ваш рег.№ СФИ23-ТД26-13/11.01.2023 г.

СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД	
изх. №	21-00-016
дата:	17. 01. 2023

Относно: Питане от общински съветници рег.№ СОА22-ВК66-14750/2022 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАРБАЛОВ,

С Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет е осъществена процедура по вливане, по смисъла на чл.262 от Търговския закон, на „Галатя 2002“ ЕАД в „Софийски имоти“ ЕАД, като цялото имущество, права и задължения на „Галатя 2002“ ЕАД преминават към „Софийски имоти“ ЕАД, което става негов универсален правопримемник. В Приложение № 3.2 от горееитираното решение фигурират 21 броя недвижими имоти, собственост на Столична община, чието стопанисване и управление, прехвърлено от „Галатя 2002“ ЕАД се осъществява от „Софийски имоти“ ЕАД.

Във връзка с направеното от общинските съветници Диана Тонова и Иван Виделов запитване, касаещо стопанисването на горееитираните имоти, Ви уведомяваме следното:

1. Към настоящия момент, имотите по Приложение № 3.2 към Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет, на основание на същото, се управляват от „Софийски имоти“ ЕАД, с изключение на имотите продадени от СОАПИ и тези, които не са предадени на „Галатя 2002“ ЕАД, респ. на „Софийски имоти“ ЕАД. В горееитираното решение не са указани правни и фактически действия, които следва да се извършат за преминаване на имотите под управление на кметове на райони на СО, с оглед на което същите не са им предавани.

1.1. Обекти, които са предмет на продажба, чрез СОАПИ:

1.1.1. УПБ „Медет“ в гр.Пирдоп – сключена приватизационна сделка на 18.12.2013 г.;

1.1.2. УПБ в м.„Ашиклар“, гр.Берковица – сключена приватизационна сделка на 31.03.2022 г.;

1.1.3. УПБ в м."Средни гьол", гр.Панагюрище - сключена приватизационна сделка на 17.06.2015 г.;

1.1.4. УПБ в кв.Сарафово, гр.Бургас - сключена приватизационна сделка на 09.12.2010 г.

1.2. Обекти, които не са предадени на „Галатя 2002“ ЕАД и съотв. на „Софийски имоти“ ЕАД

1.2.1. УПБ в с."Бели Искър", община Самоков - постройките са разрушени преди вливане на „Галатя 2002“ ЕАД в „Софийски имоти“ ЕАД;

1.2.2. УПБ „Соколец“, гр.Самоков - постройките са разрушени преди вливане на „Галатя 2002“ ЕАД в „Софийски имоти“ ЕАД;

1.2.3. УПБ „Китна Родоп“, гр.Пещера – постройките са били разрушени, поради което обектът не е предаден на „Галатя 2002“ ЕАД и съотв. на „Софийски имоти“ ЕАД;

1.2.4. УПБ в кв."Василико", гр.Царево - постройките са съборени от община Царево преди вливане на „Галатя 2002“ ЕАД в „Софийски имоти“ ЕАД;

1.2.5. УПБ „Слънчева Поляна“, м."Юндола", гр.Велинград – постройките са били разрушени, поради което обектът не е предаден на „Галатя 2002“ ЕАД, и съотв. на „Софийски имоти“ ЕАД;

1.2.6. УПБ „Белите Брези“, парк „Витоша" - обектът не е предаден на „Галатя 2002“ ЕАД и съотв. на „Софийски имоти“ ЕАД.

2. От страна на „Софийски имоти“ ЕАД е извършен цялостен анализ на предадената ни от прекратеното дружество „Галатя 2002“ ЕАД документация, въз основа на който за част от обектите с налични писмени доказателства, удостоверяващи принадлежността на правото на собственост на Столична община, са съставени актове за общинска собственост от район „Оборище“-СО, които са вписани в Агенция по вписванията. За част от обектите, местните общински администрации оспорват собствеността на Столична община, чрез съставяне на актове за общинска собственост, които удостоверяват тяхно право на собственост. По отношение на някои от терените, застроени със сградния фонд на ученическите почивни бази, се установи наличие на нотариални актове в полза на правоимащи лица по реда на реституционните закони и последващи продажби, както и окончателно приключили съдебни процедури, преди вливането на „Галатя 2002“ ЕАД в „Софийски имоти“ ЕАД, изключващи правата на Столична община.

За териториите, за които има действаща кадастрална карта е извършено нанасяне на сградния фонд в кадастралната карта по местонахождение му и са вписани правата на собственост на Столична община в кадастралните регистри. Подадени са декларации по чл.14 от ЗМДТ, като за тези обекти, за които са открити данъчни партии, от „Софийски имоти“ ЕАД се заплаща дължимия данък. Част от подадените декларации по реда на ЗМДТ, са върнати от местните подразделения, поради липса на документи, удостоверяващи правата на Столична община, както е посочено и в Приложение № 3.2. към Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет.

„Софийски имоти“ ЕАД не разполага с информация, защо не са съставени актове за частна общинска собственост в периода 2002 – 2014 г.

2.1. Обекти, за които са съставени актове за частна общинска собственост:

2.1.1. Ученическа почивна база в м.Зелин Мека, гр.Ботевград - Акт № 1284/27.02.2019 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО, който е вписан в Сл. по вписванията.

2.1.2. Ученическа почивна база в гр.Долна Баня - съставен Акт № 1275/11.09.2018 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО. Процедурата по вписване на АОС в Агенция по вписванията е препятствана от община Долна баня, поради отказ от откриване на данъчна партида на името на „Софийски имоти“ ЕАД. С писмено уведомление вх.№ ИД-01-419/07.06.2018 г. на община Долна баня „Софийски имоти“ ЕАД е уведомено за започнала административна процедура по реда на чл.65, ал.1 от ЗОС за изземване на обекта. В указания срок, от „Софийски имоти“ ЕАД е подадено възражение, съдържащо мотивирано становище за незаконосъобразност на предприетата процедура, в резултат на което не е издадена заповед за изземване от кмета на община Долна баня.

2.1.3. Почивна база до гр.Копривщица, с.Антон - съставен Акт № 1274/12.11.2018 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО. Има отказ за вписване на АОС от Сл. по вписванията.

2.1.4. Ученическа почивна база в с.Бойковец, община Етрополе - съставен Акт № 1285/13.12.2018 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО, който е вписан в Сл. по вписванията. В Общ.служба по земеделие като собственик на сградния фонд е вписана Столична община. За терена, върху който са разположени постройките, е отразена като собственик община Етрополе.

2.1.5. Ученическа почивна база „Панагюрски колони“, гр.Панагюрище - съставен Акт № 1276/13.12.2018 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО, който е вписан в Сл. по вписванията. Сградният фонд е нанесен в кадастралната карта. За терена, върху който са разположени постройките, в кадастралните регистри като собственик е вписана община Панагюрище.

2.1.6. Ученическа почивна база в с.Рибарица, гр.Етрополе - съставен Акт № 1283/13.12.2018 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО, който е вписан в Сл. по вписванията. В Общ.служба по земеделие за сградния фонд и терена, върху който са изградени постройките, като собственик е вписана Столична община. За сградния фонд и терена има открита имотна партида на името на Столична община, с ползвател – „Софийски имоти“ ЕАД.

2.1.7. Ученическа почивна база в гр.Шабла - съставен Акт № 1357/18.10.2021 г. за частна общинска собственост от район „Оборище“-СО, утвърден от кмета на СО, който е вписан в Сл. по вписванията. В кадастралната карта е нанесен сградния фонд, а в кадастралните регистри е вписана собствеността на Столична община.

2.2. Обекти, за които няма съставен акт за частна общинска собственост:

2.2.1. Ученическа почивна база в с.Мала църква/с.Маджаре, общ Самоков - сградният фонд е нанесен в кадастралната карта. Има съставен Акт за публична общинска собственост № 2990/21.02.2003 г. на община Самоков, в който като собственик на терена е вписана община Самоков. Издадени са Акт № 18938/29.08.2022 г. за частна общинска собственост от община Самоков за поземлен имот с идентификатор 46067.1.279, находящ се в землището на

с.Маджаре и Акт № 18939/29.08.2022 г. за частна общинска собственост от община Самоков за поземлен имот с идентификатор 46067.1.279, находящ се в землището на с.Мала църква, надлежно вписани в Сл. по вписванията. В тези два новосъздадени документа по отношение на съществуващия сграден фонд в терените са удостоверени правата на „Софийски имоти“ ЕАД, предоставени с Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет.

2.2.2. Ученическа почивна база в гр.Годеч - има съставен АОС за терена и сградата на името на община Годеч. Има отказ за откриване на данъчна партида на името на „Софийски имоти“ ЕАД. С писмо вх.№ ИД-01-629/20.08.2015 г. община Годеч изрично оспорва собствеността на Столична община.

2.2.3. Ученическа почивна база в гр.Обзор, м.„Южен плаж“ - Сградният фонд е нанесен в кадастралната карта, а в кадастралния регистър са вписани правата на „Софийски имоти“ ЕАД по Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет.

2.2.4. Ученическа почивна база в м.„Кум къшла, с.Лозенец, общ.Царево - Теренът е нанесен в кадастралната карта, а в кадастралните регистри са отразени правата на „Софийски имоти“ ЕАД, предоставени с Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет.

3. Към настоящия момент „Софийски имоти“ ЕАД владее имотите, съгл. описаното в т.1 по-горе, като дружеството среща редица трудности, които препятстват нормалното стопанисване на бившите ученическите бази.

От една страна, материалната база преминала от „Галатя-2002“ ЕАД към „Софийски имоти“ ЕАД е остаряла и силно амортизирана, което изисква влагане на значителни по размер инвестиции за извършване на ремонтно-възстановителни дейности за опазване целостта и реновиране на съществуващия сграден фонд. От друга страна, тези обекти са с предназначение за отдых и почивка и за тях е наложително да бъдат адаптирани към днешните пазарни изисквания, за да могат да бъдат пълноценно използвани, което също предполага разходване на средства за нормалната им експлоатация. „Софийски имоти“ ЕАД не разполага с необходимия финансов ресурс за реновиране на тези бази, а и влагането на средства от страна на дружеството за възстановяването им, без преди това да има яснота и сигурност относно бъдещото ползване, би поставило финансовата стабилност на дружеството в риск. Поради това, дружеството предприема действия за предоставяне на тези обекти за ползване под наем за период от 10 години, който да осигури възможност за възвръщаемост на вложените от потенциалните наематели средства за дълготрайни подобрения и периодично организира конкурси за избор на наематели. Независимо от прилагания подход, до настоящия момент към част от базите не е бил проявен интерес. Това е следствие и от създаваните административни пречки на местно ниво, които затрудняват, а понякога и забраняват осъществяването на всякаква инвестиционна инициатива.

Създадите се спънки за нормалното стопанисване на имотите, които са предоставени за управление на „Софийски имоти“ ЕАД, налагат предприемане на правни действия за защита правата на собственост на Столична община, по съдебен ред, но за обосноваване на правния интерес и доказване основателността на съдебните претенции, са необходими писмени доказателства за разпоредителни действия в полза на Столична община, както и доказателства за законността на извършеното строителство на материалната база от

съществуващите по това време РНС-та на територията на столицата. От страна на „Софийски имоти“ ЕАД са извършени многократни проверки в архивите на настоящите столични районни общински администрации, стопанисвали имотите до фактическото им предаване на „Галатя 2002“ ЕАД, както и в Държавния архив, но относими писмени доказателства не са открити.

С оглед защита на целостта на имотите и предотвратяване на посегателства върху тях, се осигурява организирана охрана и се извършва текущ мониторинг.

3.1. Обекти, описани в Приложение № 3.2 от Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет, за които има сключени договори за наем:

3.1.1. Ученическа почивна база в с.Мала църква/с.Маджаре, общ Самоков - в изпълнение на Решение № 582 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет, след проведен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 години, за обекта е сключен договор за наем.

3.1.2. Ученическа почивна база в м.„Кум къшла, с.Лозенец, общ.Царево - в изпълнение на Решение № 582 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет, след проведен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 години, за обекта е сключен договор за наем.

3.1.3. Ученическа почивна база в гр.Шабла - в изпълнение на Решение № 554 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на Столичен общински съвет, след проведен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 години, за обекта е сключен договор за наем.

4. „Софийски имоти“ ЕАД не разполага с информация за имоти от Приложение № 3.2 от Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет, придобити по реда на чл.587, ал.2 от ГПК.

5. „Софийски имоти“ ЕАД не разполага с информация за имоти от Приложение № 3.2 от Решение № 574 по Протокол № 67/11.09.2014 г. на Столичен общински съвет, придобити от трети лица на други правни основания.

С УВАЖЕНИЕ,

/ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ/
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД



/ПОЛИНА ВИТАНОВА/
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД