



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

 Възстановим подпис

X РНД23-ТД26-733-[2]/13.07...

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА“

Относно: *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1381.787, УПИ II-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, ул. „Априлско въстание“ № 40, район „Надежда“, срещу обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1381.787, с площ 430 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ II-787, кв. 29, по действащ подробен устройствен план на местност „ж.к. Толстой“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ж.к. „Толстой“, ул. „Априлско въстание“ № 40, заедно с двуетажна жилищна сграда с таван, смесена конструкция, с идентификатор 68134.1381.787.1, със застроена площ от 86 кв.м., построена 1947 г. – частна общинска собственост, за която имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 3175 от 19.02.2018 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 10.04.2018 г. с вх. рег. № 21155, Акт № 134, том XLVII, дело № 14974, имотна партида 544663.

С констативен протокол № 5 от 22.02.2023 г. комисията по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ е обследвала състоянието на жилищната сграда. Сградата е освидетелствана като неподдържана и в много лошо състояние, негодна за ползване, видно от годината на построява-

не и липсващите строителни книжа, същата е проектирана и изградена преди „Правилник за проектиране и строеж на сгради и инженерни съоръжения в земетръсните райони на България“ – 1947 г. Предвид гореизложеното и инвестиционните намерения за изпълнение на предвижданията на ПУП/ двуетажна надстройка и четириетажна пристройка/ икономически нецелесъобразно е сградата да бъде укрепвана и следва да се премахне.

Отразените в кадастралната карта сгради с идентификатори 68134.1381.787.2, 68134.1381.787.3 и 68134.1381.787.4, с предназначение: гараж, не съществуват на място, за което е предприета процедура за премахването им в КККР.

От даденото от главния архитект на СО – район „Надежда“ становище е видно, че съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ П-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, гр. София е отреден за жилищно строителство.

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 П-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“-Жк, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 40 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; минимална озеленена площ Позел.– 40 %; максимална кота корниз в м.: -26 м. за жил.сгр.; -32 м. за общ. сгр.

По градоустройство в имота се разполага двуетажна жилищна сграда на странична регулационна линия с УПИ V-891 и съществуваща калканна стена. Градоустройствения статут на сградата се потвърждава. Предвижда се надстрояване с още два етажа, както и уплътняване на калканната стена с пристройка към съществуващата сграда. Градоустройственото решение включва и предвиждането на сутерен извън контура на застрояване.

Като забележка Главния архитект на района посочва, че съгласно констативен протокол № 5/2023 г. /по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ/ сграда с идентификатор 68134.1381.787.1 подлежи на заповед за премахване.

Съответно реализируемите площи за застрояване в ПИ с идентификатор 68134.1381.787 (УПИ П-787, кв. 29, м. „ж.к. Толстой“, район „Надежда“, гр. София) са:

ЗП: 172,00 кв.м.;
РЗП: 1 290,00 кв.м.;
РЗП /със сутерен/: 1 720,00 кв.м.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на правото на строеж и като процент обезщетение, съобразно показателите на ОУП, а именно:

- пазарната стойност на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1381.787, с площ 430 кв.м. е в размер на 548 895,00 (петстотин четиридесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и пет) лева, или 280 646,00 евро. Стойност на 1,00 кв.м.: 1 276,50 лв./кв.м.

- процентно обезщетение за Столична община в размер на 26,72 % от общата площ на бъдещата сграда.

Общата минимална площ на обектите /надземно и подземно/ в новопостроената сграда в УПИ П-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, която Столична община следва да получи в обезщетение и съответстваща на определения процент обезщетение е в размер не по-малко от 459,59 кв.м. /надземно строителство – 344,69 кв.м. и подземно строителство – 114,90 кв.м./.

Стойностите са без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 05.07.2023 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж в имота е в размер на 225 966,20 лева (двеста двадесет и пет хиляди деветстотин шестдесет и шест лева и 20 стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК изх. № 7204023051/06.07.2023г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

За имота няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

С оглед реализиране на предвиденото в действащия ПУП застрояване и за осъществяване на социалната функция за задоволяване на жилищни потребности на крайно нуждаещи се граждани в района, считаме за целесъобразно и предлагаме да бъде учредено право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския имот, по решение на Столичен общински съвет, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (надземни и подземни) в новопостроената сграда, при начално конкурсно обезщетение /минимален процент/ в размер на не по-малко от определения от сертифицирания оценител пазарен процент – 26,72 % от общата площ на бъдещата сграда в УПИ II-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“.

Общинският имот е включен в Раздел V „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ на Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 г., приета с Решение № 172 по Протокол № 72 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет.

Правно основание:

На основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 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, предлагаме на Столичен общински съвет следния проект на решение, който прилагаме.

Приложения:

- Проект на решение;
- Експертна оценка;
- Становище на Главния архитект на район „Надежда“;
- Скица-извадка от действащ ЗРП;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
- АЧОС № 3175/19.02.2018 г. на СО – район „Надежда“;
- Скица № 15-171350-14.02.2023 г., издадена от СГКК;
- Удостоверение за данъчна оценка № 7204023051/06.07.2023 г.;
- Констативен протокол по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ № 5/2023 г.

С УВАЖЕНИЕ,

13.7.2023 г.

X ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА

Татяна Георгиева
Общински съветник
Signed by: Tatyana Nikolova Georgieva



Възстановим подпис

X Димитър Димов

Кмет на район "Надежда" - Столична общ..
Подписано от: DIMITAR ALEXANDROV DIMOV



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

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

Относно: *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1381.787, УПИ II-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, район „Надежда“, ул. „Априлско въстание“ № 40, срещу обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.*

На основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 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. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 3175/19.02.2018 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 10.04.2018 г. с вх. рег. № 21155, Акт № 134, том XLVII, дело № 14974, имотна партида 544663), представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1381.787, с площ 430 кв.м., за който е отреден УПИ II-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, ул. „Априлско въстание“ № 40, по действащ застроителен и регулационен план на одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, за построяване на жилищна сграда със застроена площ от 172,00 кв.м., разгъната застроена площ /без сутерен/ около 1 290,00 кв.м., разгъната застроена площ /със сутерен/ около 1 720,00 кв.м., при актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, не по-ниска от 548 895 (петстотин четиридесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и пет) лева, без ДДС, и чиято пазарна стойност да не е по-ниска от данъчната оценка.

II. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския имот описан

в т. I, след издадена виза за проектиране и с включено в конкурсната документация техническо задание, с начално обезщетение /минимален процент/ определен от сертифициран оценител, в размер не по-малко от 26,72 % от общата площ на бъдещата сграда, равняващо се в размер не по-малко от 459,59 кв.м. /надземно строителство – 344,69 кв.м. и подземно строителство – 114,90 кв.м./.

III. Конкурсът да се проведе при следните условия:

1. Заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (жилищна площ и гаражи) в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ II-787, кв. 29, местност „ж.к. Толстой“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 459,59 кв.м. (надземно - не по-малко от 344,69 кв.м. и подземно – не по-малко от 114,90 кв.м.), равняващо се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 26,72 % от общото РЗП на бъдещата сграда.

2. Срокът за завършване на жилищната сграда по точка I да не е повече от 24 месеца от откриване на строителна площадка и заверяване на Акт – Образец 2.

3. При определянето на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на площта на обезщетението за Столична община.

IV. На основание резултатите от конкурса, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, със спечелилия конкурса участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площиобразуване на сградата по точка I.

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)

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

 Възстановим подпис

X Нина Тодорова
