



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

30.5.2023 г.

X СОА23-ВК08-6363-[2]/30.0...

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА23-ВК08-6363/1/ 27.04.2023г. на СО

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от г-н Младен Младенов – Кмет на Район “Връбница“ за довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план по реда на ЗУТ, чрез определяне на квоти на съсобственост в урегулиран поземлен имот, находящ се на територията на район „Връбница“ и последващо учредяване на право на строеж върху общинския дял от съсобствения имот, срещу обезщетение За Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Младен Младенов – Кмет на Район “Връбница“.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС.

Докладът и проектът за решение са във връзка с предложение на Николай Петров и Валя Петрова, за учредяване на право на строеж върху поземлени имоти - общинска собственост, които попадат в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв.81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, с площ от 1012 кв. м., срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на следните ПИ по КККР на гр. София, район „Връбница“:

- ПИ с идентификатор **68134.2824.3638 с площ от 284 кв. м.**, съгласно Акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 3815/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51591 от 12.07.2022 г., Акт № 4, том СХХХI, дело № 39614, имотна партида 795328;

- ПИ с идентификатор **68134.2824.3768 с площ от 187 кв. м.**, съгласно АЧОС № 3813/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51594 от 12.07.2022 г., Акт № 48, том СХХХ, дело № 39383, имотна партида 795441;

- ПИ с идентификатор **68134.2824.3770 с площ от 186 кв. м.**, съгласно АЧОС № 3811/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51586 от 12.07.2022 г., Акт № 61, том СХХХ, дело № 39404, имотна партида 795311.

По данни от доклада за общинските имоти не са установени претенции по реда и условията на ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, както и по § 2 от ПЗР на ЗОСОИ.

НИКОЛАЙ ПЕТРОВ И ВАЛЯ ПЕТРОВА се легитимират за собственици на ПИ с идентификатор с **68134.2824.3640 с площ 355 кв. м.**, като представят: Нотариален акт № 121, том III, рег. № 14729, дело № 463/2016 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) – гр. София, с вх. рег. № 82441, Акт № 146, том СХСIII, дело № 60133; Нотариален акт № 122, том III, рег. № 14734, дело № 464/2016 г., вписан в СВ – гр. София, с вх. № 82442, Акт № 145, том СХСIII, дело № 60155; Договор № СОА19-ДГ61-105/23.12.2019 г., вписан в СВ – гр. София, с вх. рег. № 90280 на 30.12.2019 г., Акт 55, том ССХХVII, дело № 70347, имотна партида 511102; 511130;

За поземлените имоти на Столична община и на Николай Петров и Валя Петрова е отреден общ УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв.81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“.

Действащият ПУП-ПРЗ за УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв.81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“ е одобрен със Заповед № РВР22-РА50-45/23.08.2022 г. на главния архитект за район „Връбница“ – СО и Заповед № РВР22-РА50-51/14.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО за поправка на ОФГ, без представяне на предварителен договор между собствениците, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

С доклада и проекта за решение, кметът на района е предложил да се уредят отношенията на собственост в урегулирания поземлен имот, като се сключи договор за **квоти на съсобственост**, съобразно площите на притежаваните имоти, по реда на чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ и се довърши процедурата по прилагане на подробният устройствен план.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост ще възникне следната съсобственост в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“ с площ от 1012 кв. м.:

За СТОЛИЧНА ОБЩИНА – 657/1012 идеални части (**равняващи се на 64,92% ид. части**);

За НИКОЛАЙ ПЕТРОВ И ВАЛЯ ПЕТРОВА – общо 355/1012 идеални части (**равняващи се на 35,08% ид. части**);

Николай Петров и Валя Петрова, в качеството им на съсобственици, са направили инвестиционно предложение, Столична община да им учреди право на строеж върху общинския дял от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“ /ПИ с идентификатори

68134.2824.3638, 68134.2824.3768 и 68134.2824.3770/, срещу обезщетение със самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно Становище с рег. № РВР21-ГР94-2340(12)/13.04.2023 г. на главния архитект на район „Връбница“:

По Общия устройствен план (ОУП) на СО УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, попада в Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване – Жс, при следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 50%;
- максимален Кинт – 2,50;
- минимална озеленена площ – 35%;
- височина – до 15 м.

Съгласно действащия план за застрояване, одобрен с Решение № 40 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 149 по Протокол № 40/18.07.2002 г. – за явна фактическа грешна на СОС в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, предвижда свободно застрояване на четириетажна сграда.

Издадена е виза за проектиране на: „Жилищна сграда с гаражи“, на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ от главния архитект на район „Връбница“ – СО.

Съгласно приложен идеен проект – част „Архитектура“, който е разработен в съответствие с установените устройствени показатели и обяснителна записка към него, е проектирана „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“ със ЗП = 439,32 кв. м, РЗП = 2483,44 кв. м и подземен гараж с площ 873,84 кв.м. или с **обща площ – 3 357,28 кв.м.**

Докладът е придружен от изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със СО, със срок на валидност до 03.10.2023 г., както следва:

- Пазарната стойност на правото на строеж върху общинските – 657/1012 идеални части (равняващи се на 64,92% ид. части) е **в размер на 97 380, 54 лв.** (деветдесет и седем хиляди триста и осемдесет лева и петдесет и четири стотинки), (148,22лв./кв. м.), без включен ДДС;
- Пазарният процент обезщетение е в размер на **24,00 %**:

Данъчната оценка на правото на строеж върху общинската част за изграждане на „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“, съгласно удостоверение № 7204021611/18.04.2023 г., изготвена от отдел „Общински приходи Надежда-Връбница“, е общо в размер на **237 867,10 лв.**

В проекта за решение, кметът на район „Връбница е предложил, след сключване на договора за квоти на съсобственост, Столична община да учреди право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, представляваща 657/1012 идеални части. Предложил е и заплащането на цената на правото на строеж да се извърши срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в сградата с обща площ на обектите **не по-малко от 530 кв.м.** и не по-малко от предложеното пазарно обезщетение **в размер на 24,00 %**, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цена на правото на строеж на общинския дял и не по-ниска от данъчната оценка за него, без данъчната оценка за правото на строеж за общинските обекти, което Столична община ще си запази за обектите в обезщетение.

За по голяма точност, предлагаме в т.4 от проекта за решение, **текстът:** „...самостоятелни обекти в бъдещата сграда....“ **да се промени на:** „...самостоятелни жилищни обекти в надземната част и гаражи и/или паркоместа в подземната част от бъдещата сграда.....“.

Предлагаме в т.4 от проекта за решение, вместо **текста:** „...не по-ниска от актуалната пазарна цена“ **да се чете:** „...не по-ниска от актуалната пазарна оценка и не по-ниска от данъчната оценка“.

Съгласно чл.81, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

Правните основания, посочени в новия проект за решение – чл.15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл. 17, ал.3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал.1 и ал.2, чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, 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, съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считаме, че предложеният проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

30.5.2023 г.

29.5.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛ. АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор Д“ОС“/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова – нач. отдел в Д“ОС“/*

*Изготвил чрез АИССО: 26.05.2023г.
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в Д“ОС“/*



27.4.2023 г.

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

X КЪМ РВР21-ГР94-2340-[14]...

Изх.пер.№

Signed by: TSVETELINA ANASTASOVA KAKACHKA

Д О К Л А Д

от МЛАДЕН МЛАДЕНОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ВРЪБНИЦА“ –
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ), чрез определяне на квоти на съсобственост в урегулиран поземлен имот (УПИ) VI-3638,3640,3768,3770-,,за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, район „Връбница“ – Столична община (СО) и последващо учредяване на право на строеж върху общинския дял от съсобствения имот, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В район „Връбница“ – СО е образувана преписка с вх. № РВР21-ГР94-2340/29.12.2021 г. по заявление от Николай Петров и Валя Петрова, с искане като съсобственици със СО на УПИ VI-3638,3640,3768,3770-,,за ЖС“, с площ от 1012 кв. м., кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“ - действащ Подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР), одобрен със Заповед № РВР22-РА50-45/23.08.2022 г. на главния архитект за район „Връбница“ – СО и Заповед № РВР22-РА50-51/14.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО за поправка на ОФГ - за учредяване безсрочно и възмездно право на строеж, върху общинския дял от горепосочения УПИ, срещу обезщетение на СО с равностойни обекти от бъдеща сграда.

I. ОБОСНОВКА:

Николай Петров и Валя Петрова са легитимирали своето право на собственост на ПИ с идентификатор с 68134.2824.3640 с площ 355 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-,,за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, съгласно:

- Нотариален акт № 121, том III, рег. № 14729, дело № 463/2016 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) – гр. София, с вх. рег. № 82441, Акт № 146, том СХСШ, дело № 60133;
- Нотариален акт № 122, том III, рег. № 14734, дело № 464/2016 г., вписан в СВ –

/ВБ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС.
Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.

- гр. София, с вх. № 82442, Акт № 145, том СХСШ, дело № 60155;
- Договор № СОА19-ДГ61-105/23.12.2019 г., вписан в СВ – гр. София, с вх. рег. № 90280 на 30.12.2019 г., Акт 55, том ССХХVII, дело № 70347, имотна партида 511102; 511130 за прехвърляне право на собственост по реда на § 8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ);
- Скица № 15-71577-25.01.2022 г., издадена от СГКК – гр. София.

Столична община е собственик на следните ПИ, попадащи в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“:

- ПИ с идентификатор **68134.2824.3638** с площ от **284** кв. м. по КККР на гр. София, район „Връбница“, съгласно Акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 3815/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51591 от 12.07.2022 г., Акт № 4, том СХХXI, дело № 39614, имотна партида 795328;
- ПИ с идентификатор **68134.2824.3768** с площ от **187** кв. м. по КККР на гр. София, район „Връбница“, съгласно АЧОС № 3813/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51594 от 12.07.2022 г., Акт № 48, том СХХХ, дело № 39383, имотна партида 795441;
- ПИ с идентификатор **68134.2824.3770** с площ от **186** кв. м. по КККР на гр. София, район „Връбница“, съгласно АЧОС № 3811/19.05.2022 г., вписан в СВ – гр. София с вх. рег. № 51586 от 12.07.2022 г., Акт № 61, том СХХХ, дело № 39404, имотна партида 795311.

Поради факта, че няма сключен договор за определяне на квоти на съсобственост, съобразно площите за УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, с площ от **1012 кв. м.**, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, е необходимо да се приложи одобрения ПУП, по смисъла на § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от Заключителните разпоредби (ЗР) на ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чрез определяне на **квоти на съсобственост**.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост ще възникне следната съсобственост:

- за Столична община - **657/1012 идеални части (равняващи се на 64,92% ид. части) от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, с площ от 1012 кв. м., кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“;**
- за Николай Петров и Валя А Петрова – общо **355/1012 идеални части (равняващи се на 35,08% ид. части) от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, с площ от 1012 кв. м., кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“.**

Николай Петров и Валя Петрова в качеството им на съсобственици, са направили инвестиционно предложение, Столична община да учреди право на строеж върху общинския дял от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, срещу обезщетение на Столична община със самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно Становище с рег. № към РВР21-ГР94-2340(12)/13.04.2023 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО:

По Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г. /Д.В. брой 102/22.12.2009 г./ - УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, попада в Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване – Жс, при следните устройствени
/ВБ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.

показатели:

- **максимална плътност на застрояване – 50%;**
- **максимален Кинг – 2,50;**
- **минимална озеленена площ – 35%;**
- **височина – до 15 м.**

Съгласно действащия план за застрояване, одобрен с Решение № 40 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 149 по Протокол № 40/18.07.2002 г. – за явна фактическа грешна на СОС в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, предвижда свободно застрояване на четириетажна сграда.

Съгласно § 2, ал. 5 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), за имота се прилагат следните устройствени параметри, установени съгласно Приложение към чл. 3 от ЗУЗСО:

- **максимална плътност на застрояване – 50%;**
- **максимален Кинг – 2,50;**
- **минимална озеленена площ – 35%;**
- **височина – до 15 м.**

Спрямо площта на урегулирания поземлен имот и в съответствие с установените устройствени показатели, в имота е възможно да бъде реализирана сграда със застроена площ (ЗП) до 506 кв. м. и разгънатата застроена площ (РЗП) до 2530 кв. м.

По предварителни (прединвестиционни) проучвания, очакваната площ на подземното ниво е 750 кв. м.

С оглед формата на имота, разположението на околното застрояване и изискванията на ЗУТ – за разполагане на сгради от основното застрояване, както и с оглед целесъобразността на проектното решение, с одобрения по заявление с вх. № РВР21-ВК08-2340(7)/04.01.2023 г. инвестиционен проект са достигнати:

- **ЗП=439,32 кв. м.;**
- **РЗП=2483,44 кв. м.;**
- **ЗП на подземен гараж=873 кв. м.**
- **Височина – 15 м.**

Предвид гореизложеното са постигнати следните стойности на устройствените показатели в съответствие с изискванията на ЗУТ и ЗУЗСО:

- **максимална плътност на застрояване – 43%;**
- **максимален Кинг – 2,45;**
- **минимална озеленена площ – 35%;**
- **височина – до 15 м.**

Издадена е виза за проектиране на: „Жилищна сграда с гаражи“, на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ от главния архитект на район „Връбница“ – СО.

Съгласно приложен идеен архитектурен проект, одобрен от главния архитект на район „Връбница“ - СО и обяснителна записка към него, е проектирана „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“, със ЗП=439,32 кв. м., РЗП=2483,44 кв. м. и на подземен гараж със ЗП=873,84 кв. м., като върху общинските – 657/1012 идеални части от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, ЗП на сградата е 329 кв. м., РЗП е 1643 кв. м. и на подземния гараж ЗП е 567 кв. м.

/ВБ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.

След направена проверка по наличните актови книги за ПИ с идентификатори **68134.2824.3638, 68134.2824.3768 и 68134.2824.3770** по КККР на гр. София, район „Връбница“, **не се установиха претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по Закона за териториално и селищно устройство, Закона за плановото изграждане на населите места, Закона за благоустройството на населените места, Закона за държавните имоти и Закона за собствеността, както и по § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.**

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със СО, за определяне на пазарната стойност на право на строеж и пазарен процент обезщетение в полза на Столична община, както следва:

- Пазарна стойност на правото на строеж върху общинските – 657/1012 идеални части (равняващи се на 64,92% ид. части) от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, **е в размер на 97 380, 54 лв.** (деветдесет и седем хиляди триста и осемдесет лева и петдесет и четири стотинки), **(148,22лв./кв. м.), без включен ДДС;**
- Пазарен процент обезщетение за върху общинския дял от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, е в размер на **24,00 %:**
 - при РЗП на ново строителство в общинския дял – 1643 кв. м. – 394 кв. м.;
 - при ЗП на подземен гараж в общинския дял – 567 кв. м. – 136 кв. м.

Изготвената оценка е със срок на валидност до 03.10.2023 г.

Данъчната оценка на УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, с площ от 1012 кв. м., кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, съгласно удостоверение № 7204018392/31.10.2022 г. е на стойност 27 015,30 лв. (двадесет и седем хиляди и петнадесет лева и тридесет стотинки), изготвена от отдел „Общински приходи Надежда-Връбница“.

Данъчната оценка на върху общинската част, съгласно удостоверение № 7204021701/20.04.2023 г. е на стойност 17 538,60 лв. (седемнадесет хиляди петстотин тридесет и осем лева и шестдесет стотинки), изготвена от отдел „Общински приходи Надежда-Връбница“.

Данъчната оценка на правото на строеж върху общинската част за „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“, съгласно удостоверение № 7204021611/18.04.2023 г., изготвена от отдел „Общински приходи Надежда-Връбница“, е както следва:

- За „Многофамилна жилищна сграда“ със РЗП=1643 кв. м., е на стойност 186 404,50 лв. (сто осемдесет и шест хиляди четиристотин и четири лева и петдесет стотинки);
- За „Подземен гараж“ със ЗП=567 кв. м., е на стойност 51 462,60 лв. (петдесет и една хиляди четиристотин шестдесет и два лева и шестдесет стотинки).

След сключване на договор за квотите на съсобственост между кмета на СО и заявителите и разпределението на ползването на незастроената площ от VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, да се учреди право на строеж върху общинската част от съсобствения УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, представляваща 657/1012 идеални части (равняващи се на 64,92% ид. части), като

/ВБ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.

заплащането на цената на правото на строеж да се извърши срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в сградата с обща площ на обектите **не по-малко от 530 кв. м.** и не по-малко от предложеното пазарно обезщетение **в размер на 24,00 %**, съобразно общинския дял от площта на сграда, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цена на правото на строеж на общинския дял – без право на строеж на общинските обекти, което Столична община ще си запази.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена по реда на чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, чл. 183, ал. 3 от ЗУТ и чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложение:

1. Проект за решение – оригинал - 2 бр. – 2 бр. л.;
2. Заявление с вх. № РВР21-ГР94-2340/29.12.2021 г. – оригинал – 1 бр. л.;
3. Копие от Нотариален акт № 121, том III, рег. № 14729, дело № 463/2016 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) – гр. София, с вх. рег. № 82441, Акт № 146, том СХСIII, дело № 60133 - 1 бр. л.;
4. Копие от Нотариален акт № 122, том III, рег. № 14734, дело № 464/2016 г., вписан в СВ – гр. София, с вх. № 82442, Акт № 145, том СХСIII, дело № 60155 – 1 бр. л.;
5. Копие от Договор № СОА19-ДГ61-105/23.12.2019 г., вписан в СВ – гр. София, с вх. рег. № 90280 на 30.12.2019 г., Акт 55, том ССХХVII, дело № 70347, имотна партида 511102; 511130 за прехвърляне право на собственост по реда на § 8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) – 2 бр. л.;
6. Копие от скица № 15-71577-25.01.2022 г., издадена от СГКК – гр. София – 2 бр. л.;
7. Заверено копие от АОС № 3811/19.05.2022 г. – 1 бр. л.;
8. Скица № 15-930501-18.08.2022 г. от СГКК – гр. София – оригинал – 1 бр. л.;
9. Заверено копие от АОС № 3813/19.05.2022 г. – 1 бр. л.;
10. Скица № 15-930585-18.08.2022 г. – оригинал – 1 бр. л.;
11. Заверено копие от АОС № 3815/19.05.2022 г. – 1 бр. л.;
12. Скица № 15-930647-18.08.2022 г. – оригинал – 1 бр. л.;
13. Заверено цветно копие от комбинирана скица – 1 бр. л.;
14. Копие от Удостоверение с рег. № 08-00-2245/01.11.2022 г. за идентичност за поземлен имот, издадено от „ГИС-СОФИЯ“ ЕООД – 1 бр. л.;
15. Становище с рег. № към РВР21-ГР94-2340(12)/13.04.2023 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО – оригинал – 2 бр. л.;
16. Заверени копия от Решение № 40 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № № 149 по Протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС, придружени със заверени цветни извадки от регулационния и застроителен план – 4 бр. л.;
17. Заверени копия от Заповед № РВР22-РА50-45/23.08.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“, Заповед № РВР22-РА50-51/14.10.2022 г. за поправка на ОФГ на главния архитект на район „Връбница“ – СО, придружени със заверена цветна извадка от регулационния план – 4 бр. л.;
18. Заверено копие от заявление с вх. № към РВР21-ГР94-2340(7)/04.01.2023 г. – 1 бр. л.;
19. Виза, издадена от главния архитект на район „Връбница“ – СО – оригинал - 1 бр. л.;

/ВБ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.

20. Архитектурен проект, одобрен от главния архитект на район „Връбница“ – СО за: „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи“, придружен с обяснителна записка – оригинал – 1 бр. папка - 14 бр. л.;
 21. Удостоверение с изх. № 7204018392/31.10.2022 г. за данъчна оценка – оригинал – 1 бр. л.;
 22. Удостоверение с изх. № 7204021701/20.04.2023 г. за данъчна оценка – оригинал – 1 бр. л.;
 23. Удостоверение с изх. № 7204021611/18.04.2023 г. за данъчна оценка – оригинал – 1 бр. л.;
 24. Заверено копие от възлагателно писмо с изх. № към РВР21-ГР94-2340(6)/16.12.2022 г. на район „Връбница“ – СО – 1 бр. л.;
 25. Заверено копие от заявление с вх. № към РВР21-ГР94-2340(9)/22.02.2023 г. – 1 бр. л.
 26. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност в 2 (два) екземпляра - оригинали – 2 бр. джоба – общо 22 бр. л.
- Общо – 70 бр. л.**

С уважение,

26.4.2023 г.

X Младен Младенов

КМЕТ НА СО-РАЙОН „ВРЪБНИЦА“
Signed by: Mladen Vasilev Mladenov

/ВВ/

Докладът се издава в 2 екземпляра на хартиено носител – 1 бр. за СО и 1 бр. за архив. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията – 70 бр. л. се изпращат на хартиен носител до СО. Приложенията – 70 бр. л. се сканират и се изпращат до СОС чрез СЕОС.



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 _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с довършване процедура по прилагане на действащия подробен устройствен план (ПУП) за урегулиран поземлен имот (УПИ) VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

На основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, чл. 183, ал. 3 от ЗУТ и чл. 78, ал. 1 и ал. 2 и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за довършване на процедура по прилагане на ПУП - изменение на плана за регулация (ИПР), одобрен със Заповед № РВР22-РА50-45/23.08.2022 г. на главния архитект за район „Връбница“ – СО и Заповед № РВР22-РА50-51/14.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО за поправка на ОФГ за VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, район „Връбница“ – СО (поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.2824.3638, 68134.2824.3768 и 68134.2824.3770), чрез сключване на договор между Столична община и Николай . . Летров и Валя Петрова (ПИ с идентификатор 68134.2824.3640), за определяне на квоти на съсобственост в VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, с площ от 1012 кв. м., кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, определени съобразно притежаваните площи на поземлените имоти, включени в него, както следва:

- за Столична община - 657/1012 идеални части (равняващи се на 64,92% ид. части);

- за Николай Петров и Валя Петрова – общо 355/1012 идеални части (равняващи се на 35,08% ид. части).

2. Възлага на кмета на Столична община да сключи договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

3. Дава съгласие, след сключване на договор за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на Николай Петров и Валя Петрова, върху общинския дял в размер на 657/1012 идеални части от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, представляващи - ПИ с идентификатори 68134.2824.3638, 68134.2824.3768 и 68134.2824.3770, за реализиране на сграда в съответствие с параметрите на устройствена зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план – план за застрояване с обща площ около 3 357 кв. м., с р е щ у актуална пазарна оценка на правото на строеж, но не по-ниска от определена от сертифициран оценител пазарна оценка върху общинския дял, в размер на 97 380, 54 лв. (деветдесет и седем хиляди триста и осемдесет лева и петдесет и четири стотинки), (148,22лв./кв. м.), без включен ДДС и не по-ниска от данъчната оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

4. Заплащането на цената на правото на строеж на общинския дял да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в бъдещата сграда в УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, в напълно завършен за ползване вид, с обща площ на обектите **не по-малко от 530 кв. м.**, съответстваща на определения от сертифициран оценител, актуален пазарен процент на обезщетение в полза на Столична община в размер на **не по-малко от 24,00%** от общинския дял на бъдещата сграда, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цена на правото на строеж на общинския дял – без правото на строеж на 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 ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от НОС на СОС.

6. Възлага на кмета на район „Връбница“ да сключи договор със съсобствениците, за разпределение на ползването на незастроената площ от УПИ VI-3638,3640,3768,3770-„за ЖС“, кв. 81, м. НПЗ „Орион и съседни жилищни територии“, на основание чл.32, ал.1 от Закона за собствеността.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка __ от дневния ред по доклад №/2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

[ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ]

Главен юрисконсулт на район „Връбница“ - СО:

/Ани Кавръкова/