



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

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

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

Относно: *Учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, съставляващ УПИ XVI-748,752, кв. 52, местност „ж.к. Надежда 4“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД23-ТД26-319/22.02.2023 г. по заявление на „ФИКСЕТ“ ООД, с ЕИК 203312231, чрез управителя Митко Александров Анжеров, с искане за учредяване право на строеж върху съсобствен между Столична община и частни лица недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Еделвайс“ № 1.

Към преписката заявителя Митко Александров Анжеров, в качеството си на управител на „ФИКСЕТ“ ЕООД, е приложил предварителен договор за проектиране, построяване и предаване в завършен вид на жилищна сграда срещу учредяване право на строеж от 10.08.2021 г., сключен между дружеството и съсобствениците в имота г-жа Силвия Виденова и г-н Мирослав Йорданов.

Г-жа Силвия

Виденова и г-н Мирослав

Йорданов легитимират

правото си на собственост в имота с нотариален акт за продажба № 38, том XVII, регистър 3238, дело № 3076 от 14.11.1947 г., нотариален акт за замяна на недвижим имот № 112, том III, дело № 496 от 06.02.1990 г., Договор по § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ № РД654-9/09.02.2009 г. и удостоверения за наследници.

От приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИ, изготвена на м.05.2023 г. от инж. Кирил Велиновски, с отразени действащ регулационен план, кадастралната карта и ЗРКП от 2001 г., с посочени площи, е видно следното:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение засягащо имота от 30.12.2022 г., е с графична площ от 664 кв.м.;
- УПИ XVI-748,752-за жс, кв. 52, местност „Надежда 4“, по действащ ПУП, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, изменен със Заповед № РНД22-РА50-5/25.01.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, е с графична площ от 655 кв.м.;
- УПИ IX-748,752 от кв. 52, по стар регулационен и кадастрален план на местност „бул. Ломско шосе“, одобрен с Решение № 13 по Протокол № 23 от 19.03.2001 г. на Столичен общински съвет е с графична площ от 652 кв.м.
- Поземлен имот № 748 по кадастрален план предхождащ кадастралната карта е с графична площ от 330 кв.м.;
- Поземлен имот № 752 по кадастрален план предхождащ кадастралната карта е с графична площ от 334 кв.м.

От описанието в комбинираната скица е видно, че поземлени имоти с пл. №№748 и 752 от предходен кадастрален план образуват поземлен имот 68134.1384.2302 по кадастрална карта. В същата са посочени допустимите разлики по чл. 19, от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за имотите по кадастрална карта, действащ регулационен план и плана от 2001 г. по сключения договор от 09.02.2009 г., като при изчисляване на допустима стойност за точки от трайно материализирани граници на поземлени имоти, на масивни сгради и на съоръжения на техническата инфраструктура, не се споменава разлика, защото тя е 0,1 кв.м. Посочено е, че имотните граници от кадастралната карта и регулационния план съвпадат в границите на допустимата точност, съгласно чл. 18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.

За общинската част от имота, представляваща 49,93 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, целият с площ от 664 кв.м., по кадастралната карта, за който имот е отреден УПИ XVI-748,752, от кв. 52, по действащ регулационен план на местност „Надежда 4“, е съставен с акт за частна общинска собственост № 3842 от 07.10.2022 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 04.10.2022 г., вх. рег. № 82792, Акт № 29, том ССVIII, дело № 63488, им. п. 811911, с утвърдена в графа „Забележки“ частта на общинската част от имота определената с Договор по § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ рег. № РД654-9/09.02.2009 г. на Столична община.

За общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на СО – район „Надежда“, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, изменен със Заповед № РНД22-РА50-5/25.01.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, УПИ XVI-748,752 за ЖС, кв. 52, местност „Надежда 4“, е отреден за жилищно строителство. Имотът е незастроен.

Съгласно устройствените показатели, допустимото застрояване за УПИ XVI-748,752, е до:

- ЗП - 398,40 кв.м.;
- РЗП /без сутерен/ - 2 324,00 кв.м.;
- РЗП /със сутерен/ - 2 988,00 кв.м.

По ОУП на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ XVI-748,752 за ЖС, кв. 52, местност „Надежда 4“ попада в „Смесена многофункционална зона” – Смф, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.:-

Издадена е виза за инвестиционно проучване и проектиране на многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, гаражи и магазини в УПИ XVI-748,752 за ЖС, кв. 52, м. „Надежда 4“, от 12.12.2022 г. от Главния архитект на район „Надежда“.

С учредяването на право на строеж върху съсобствен УПИ XVI-748,752, кв. 52, местност „Надежда 4“, Столична община следва да получи, съобразно дела ѝ 49,93 % идеални части от имота, конкретни обекти в новопостроената сграда с обща площ не по-малко от 359,85 кв.м. /надземно не по-малко от 279,88 кв.м. и подземно - не по-малко от 79,97 кв.м./, равняващи се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 24,12 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Софинвест“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на правото на строеж за общинската част от имота и пазарния процент обезщетение за Столична община, съобразно показателите на ОУП, а именно:

- пазарната стойност за учредяване право на строеж върху 49,93 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, целият с площ 664,00 кв.м., УПИ XVI-748,752 за ЖС, кв. 52, м. „Надежда 4“, в размер на 609 635,00 лева (шестстотин и девет хиляди шестстотин тридесет и пет лева), без включен ДДС.

- пазарен процент на обезщетение за Столична община за общинския дял от имота, в размер на 24,12 % от общата разгъната застроена площ на бъдещата сграда (надземна и подземна).

Оценката е изготвена на 03.04.2023 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда е на стойност 451 463,60 лева (четиристотин петдесет и една хиляди четиристотин шестдесет и три лева и шестдесет стотинки), съгласно удостоверение № 7204021391/13.04.2023 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадено от Отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

Район „Надежда“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от имота, 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.

След реализиране на застрояването в имота, Моля жилищните обекти в новопостроената сграда да бъдат предоставени на район „Надежда“ за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, с оглед нарастващия брой картотекирани и за задоволяване на жилищните потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 година, одобрена с Решение № 172 по Протокол № 72 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 59, т. 6, чл. 81, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 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, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имотите;
4. Скица-извадка от действащ ПУП – ПРЗ;
5. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност – 2 броя.
6. АЧОС № 3842/07.10.2022 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
7. Скица № 15-5832-04.01.2023 г., издадена от СГКК – София;
8. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК № 7204021391/13.04.2023 г.;
9. Преписка № РНД23-ТД26-319/2023 г. по описа на СО – район „Надежда“.

С уважение,

5.6.2023 г.

X 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: *Учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, съставляващ УПИ XVI-748,752, кв. 52, местност „ж.к. Надежда 4“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.*

На основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 59, т. 6, чл. 81, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 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:

I. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 г., в Раздел „Учредяване право на строеж върху съсобствени имоти“ с имота по т. II.

II. Дава съгласие да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „ФИКСЕТ“ ООД, с ЕИК: 203312231, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план, върху общинския дял в размер на 49,93 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2302, целият с площ от 664 кв.м., с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Еделвайс“ № 1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, за който е отреден УПИ XVI-748,752, кв. 52, местност „Надежда 4“, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, изменен със Заповед № РНД22-РА50-5/25.01.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“ (АЧОС № 3842/07.10.2022 г., вписан в Службата по вписванията на 04.10.2022 г., вх. рег. № 82792, Акт № 29, том ССVIII, дело № 63488, имотна партида 811911), за построяване на пет етажна жилищна сграда с магазини и гаражи, включваща надземно и подземно ниво, с общо РЗП на сградата около 2 988,00 кв.м. (надземна РЗП около 2 324,00 кв.м. и ПГ в сутерен около 664 кв.м.), с р е щ у актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от

определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 609 635,00 лева (шестстотин и девет хиляди шестстотин тридесет и пет лева), без ДДС, и чиято пазарна стойност да не е по-ниска от данъчната му оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

III. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в XVI-748,752, кв. 52, местност „Надежда 4“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 359,85 кв.м. /надземно не по-малко от 279,88 кв.м. и подземно - не по-малко от 79,97 кв.м./, равняващо се на база на предложен пазарен процент обезщетение от сертифициран оценител в размер на 24,12 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял.

IV. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал.1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване.

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
ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Георги Георгиев)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район**

X

„Надежда