



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

5.6.2024 г.

X COA24-BK08-4845-[5]/05.0...

Per. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

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

ОТНОСНО: доклад с рег.№ COA24-BK08-4845/01.04.2024г. от г-жа Татяна Георгиева –Общински съветник и г-н Димитър Димов – Кмет на район „Надежда“, с проект за решение до Столичен общински съвет, относно процедура за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, находящ се в гр.София, район „Надежда“, съставляващ УПИ X „за КОО“, кв.12, м.,ж.к.Надежда 2а и 2б“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение:

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

Преписката е образувана по искане от управителя на „МИКРОН-1“ ЕООД, с ЕИК 130845058, за закупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ от 454 кв.м., находящ се в гр.София, район „Надежда“.

Търговското дружество предявява искането в качеството му на собственик на сграда, със застроена площ от 260 кв.м., находяща се в гр.София, район „Надежда“, ул.„Екзарх Стефан“, с установен траен градоустройствен статут, нанесена в кадастралния план с пл.№ 928, заедно със съответното право на строеж върху терена-общинска собственост, съгласно Договор за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост с рег.№ РД-561-554/22.10.2002г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София на 22.10.2002г.

Видно от Скица на сграда № 15-191464/23.02.2021г., издадена от СГКК-гр.София по кадастралната карта за район „Надежда“, сградата, предмет на посочения договор, е нанесена в кадастралната карта като сграда с идентификатор 68134.1382.2191.1, със застроена площ от 240 кв.м., разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ от 454 кв.м., находящ се в гр.София, район „Надежда“, съставляващ УПИ Х „за КОО“, кв.12, м.„ж.к.Надежда 2а и 2б“, съгласно Акт за частна общинска собственост № 2503/10.11.2015г. на СО - Район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 76441, том CLXXXIII, имотна партуга № 397443.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище от 13.02.2024г. на Главния архитект на район „Надежда“ УПИ Х „за КОО“, кв.12, м.„ж.к.Надежда 2а и 2б“ попада в устройствена зона ЖК /жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване/, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 40%;
- максимален кинт - 3,0;
- минимална озеленена площ - 40%;
- максимална кота корниз - 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради.

Преписката е комплектувана с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост.

Изготвена е пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ от 454 кв.м. от инж. Мариус Грозданов - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, в размер на 148 379 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. - 326,83 лева без ДДС). Срокът на валидност на пазарната оценка е до 30.06.2024г.

Данъчната оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ от 454 кв.м. е 17 010,90 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх.№ 7204027040/13.02.2024г. на СО - Дирекция „ОП“, отдел „ОП“-Надежда-Връбница.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191 е включен в проекта на програмата за придобиване, управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2024г.

Предложението на вносителите на доклада предвижда след сключване на договора, паричните средства получени от продажбата да бъдат използвани за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване, по предложение от СО-район „Надежда“ обекти, съгласно списък, приложен към доклада.

В тази връзка, с писмо изх.№ СОА24-ВК08-4845/4/10.05.2024г. е изискано становище от Дирекция „Финанси“.

С писмо изх.№ СОА24-ВК08-4845/5/30.05.2024г. директора на Дирекция „Финанси“ изразява становище, че разпоредбата на чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, посочена, като правно основание по отношение на предложената корекция на разходната част на бюджета на Столична община със средствата, получени от продажбата на общински имот, не дава право за предоставяне на такива допълнителни средства по вече приетия бюджет. В писмото е посочено, че в капиталовата програма на бюджета на Столична община за 2024г. има разчетени средства за отчуждаване, за които съответната районна администрация може да кандидатства по определен за това ред.

Предвид изразеното становище от Директора на Дирекция „Финанси“ точка III на проекта на решение следва да отпадне, а в точка I на проекта на решение, считаме, че следва да бъде направена следната редакция: след текста „одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК“, да се добави текста „съставляващ“.

Правните основания, посочени в проекта за решение –чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация и чл.47, ал.1 от Наредбата за общинската собственост), са правилно посочени. Считаме, че разпоредбата на чл.46, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, посочена като правно основание в проекта на решение, следва да отпадне.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви

5.6.2024 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ

5.6.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:
Мая Кескинова
ВрИД Директор на Дирекция „Общинска собственост“

Изготвил чрез АИССО:
Васко Червеняков
Главен юристконсулт в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.



РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА



гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-51

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

 Възстановим подпис

X РНД23-ТД26-523/9/26.03....

ЧРЕЗ

ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

Относно: *Продажба на имот – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху него сграда, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ X (КОО), кв. 12, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка № РНД23-ТД26-523/2023 г. по заявление на фирма „МИКРОН-1“ ЕООД с ЕИК 130845058, представлявана от Христо Янев, с искане за закупуване на общински имот, като собственик на законно построена върху него сграда.

Общинският имот, върху който е разположена сградата, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ 454 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, за който е отреден УПИ X (КОО), от кв. 12, по действащ застроителен и регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху сградата с договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № РД-561-554/22.10.2002 г. по описа на Столична община, вписан в Службата по вписванията рег. № 33145, том XV,

Акт № 199, им. партида 177861 от 22.10.2002 г. Със същия е прехвърлено правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в район „Надежда“, до блок № 272, представляващ ресторант „Свети Георги“, с установен траен градоустройствен статут в съществуващия му вид, нанесен в кадастрални план с имот пл. № 928 – за основната сграда и с имот пл. № 929 – за складовото помещение, със застроена площ от 260 кв.м. и с РЗП от 260 кв.м., ведно със съответното му право на строеж върху терена – общинска собственост.

В кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК сградата е отразена с идентификатор 68134.1382.2191.1, с площ 247 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене.

За общинския имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 2503/10.11.2015г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 16.12.2015 г., вх.рег. № 76441, акт № 46, том CLXXXIII, имотна партида № 397443.

За общинския имот няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

От приложена към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност за имота от 12.09.2023 г., издадена от „ГИС София“ ЕООД, с отразена кадастралната карта и действащ регулационен план, е видно че имотът по кадастрална карта е 454 кв.м., а по действащ план за регулация 450 кв.м.

Съгласно становището на Главния архитект на СО – район „Надежда“ по действащия застроителен и регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ Х-КОО, кв. 12, е с отреждане за комплексно обществено обслужване. В имота се разполага едноетажна сграда с потвърден градоустройствен статут и площ от 240 кв.м.

По 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 МС, УПИ - Х-КОО, кв. 12, местност „Надежда 2а и 2б“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” – Жк, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; Минимална озеленена площ Позел – 40 %; Максимална кота корниз в м.: -26 за жил.сгр.; -32 за общ.сгр.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител сключил рамков договор № СОА23-ДГ56-3970/14.09.2023 г. със Столична община - Мариус Грозданов, за определяне на пазарната стойност на имота върху който е изградена сградата, с последващо становище от сертифицирания оценител за актуализация на пазарната оценка на застроен общински поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191 с площ 454 кв. м. С актуализацията е потвърдена пазарната стойност на имота, която след приспадане на реализираното право на строеж е в размер на 148 379 лв. (сто четиридесет и осем хиляди триста седемдесет и девет лева), или 75 865 евро (седемдесет и пет хиляди осемстотин шестдесет и пет евро), или 326,83 лв./кв.м. /167,10 евро/кв.м./.

Цената е без включен ДДС.

Експертна оценка е изготвена на 08.09.2023 г., актуализирана съгласно становище на сертифицирания оценител със срок на валидност до 30.06.2024 г.

СО – район „Надежда“ дава положително становище по направеното искане.

Считам, че е възможна продажбата на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ Х-КОО, кв. 12, по действащ ПУП на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, на собственика на законно построената върху имота сграда, без търг или конкурс, след решение на Столичен общински съвет.

Моля, след реализиране на сделката средствата получени от продажбата на общинския имот да бъдат предвидени като разход за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване по предложени от район „Надежда“ обекти за 2024 г., по приложения списък.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 1 и чл. 47, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8, предлагаме на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка от сертифициран оценител със становище за актуализация на оценката;
3. Становище на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота;
4. Скица № 15-139824-12.02.2024 г. на имота, издадена от СГКК;
5. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
6. Скица-извадка от действащ ЗРП;
7. АОС № 2503/10.11.2015 г. на СО – район „Надежда“;
8. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение № 2 към ЗМДТ;
9. Копие-извадки от архивен кадастрален план преди КК;
10. Преписка рег. № РНД23-ТД26-523/2023 г. по описа на Район „Надежда“;
11. Списък на имоти предложени от района за принудително отчуждаване, приоритетно подредени.

26.3.2024 г.

X ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



Възстановим подпис

X Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА" - СТОЛИЧНА ...



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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Продажба на имот – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху него сграда, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ Х-КОО, кв. 12, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“.

На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 1 и чл. 47, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

I. Дава съгласие Столична община да продаде на „МИКРОН-1“ ЕООД, с БУЛСТАТ: 130845058, представлявано от управителя Христо Янев, недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 2503/10.11.2015 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 16.12.2015 г., вх.рег. № 76441, акт № 46, том СLXXXIII, имотна партида № 397443, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ 454 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, УПИ Х-КОО, кв. 12, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от изготвената от

сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 148 379 лв. (сто четиридесет и осем хиляди триста седемдесет и девет лева), без включен ДДС.

II. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за продажба за общинския имот по т. I.

III. След реализиране на сделката, средствата получени от продажбата на общинския имот да бъдат използвани за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване по предложени от район „Надежда“ обекти за 2024 г.

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:.....**

(Цветомир Петров)

.....

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

 Възстановим подпис

X Нина Тодорова
