



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

25.10.2024 г.

X СОА24-ВК08-9537-[9]/25.1...

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № СОА24-ВК08-9537/8/ 19.09.2024 г. от кмета на район „Студентски“ за изменение на Решение № 475 по протокол № 16 от 26.07.2024 г. на СОС в частта, касаеща процента обезщетение за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, попадащ в обхвата на УПИ V-„за ЖС, маг, офиси и ПГ“, кв. 120а, м. „Студентски град“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С Решение № 475 по протокол № 16 от 26.07.2024 г. Столичният общински съвет е дал съгласие да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж на „ИВКОН“ ЕООД върху

общинския дял в размер на 3/7 уд.ч. от УПИ V-3403 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, кв. 120а, м. „Студентски граг“, район „Студентски /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107 /част от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403/ с площ от 1035 кв.м, по действащ ПУП, одобрен със Заповед №САГ23-РА50-307/ 19.09.2023 г. на Главния архитект на СО, срещу обезщетение в размер на **35% от общата РЗП** на бъдещата сграда, изразено в площ – не по-малко от 620,43 кв.м, в т.ч. 465,35 кв.м в надземна РЗП и 155,08 кв.м в подземна РЗП.

С настоящия доклад кметът на район „Студентски“ предлага изменение на приетото решение в т.2, като се промени процентът обезщетение и вместо 35% от общата РЗП се приеме **30% обезщетение от общата РЗП**, изразено в площ – не по-малко от 531,77 кв.м, в т.ч. – 398,85 кв.м в надземна РЗП и 132,92 кв.м в подземна РЗП.

Предложението е аргументирано с приложения към първия доклад пазарен процент обезщетение в размер на 27,76 %, определен от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО и с предварителния договор, сключен между инвеститора и другите собственици на имота, притежаващи 4/7 уд.ч. от имота, в който са определили 28 % обезщетение.

С оглед на предложението, касаещо определяне на цена по сделката, респективно процент обезщетение за Столична община, прилагаме като интегриран файл към настоящото становище изготвената пазарна оценка от „Н.Д.Експерт“ ЕООД, сключило рамков договор със СО, **със срок на валидност 6 (шест) месеца – до 27.12.2024г.**, с която е определена пазарната стойност на правото на строеж за общинската част от имота - 3/7 уд.ч. части от УПИ V-3403 „за ЖС, маг., офиси и ПГ“, кв.120а, местност „Студентски граг“ / част от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403/ и е определен пазарен процент за обезщетение на СО, в размер на **27,76 %** (двадесет и седем цяло и седемдесет и шест стотни) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна).

Съгласно приложен по преписката предварителен договор, сключен на 01.06.2022 г. между съсобственика и „ИВКОН“ ЕООД, за частният собственик е определен процент обезщетение в размер на от 28 % от РЗП на бъдещата сграда.

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Столичен общински съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, чл.38, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост.

Правното основание в доклада и проекта за решение – чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация е правилно посочено.

Считаме, че проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността на доклада следва и може да се прецени единствено от Столичния общински съвет с оглед изложените от вносителя мотиви.

Приложение:


Пазарна
оценка.pdf

25.10.2024 г.

X Иван Василев

Зам.-кмет на Столична община

25.10.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Вр и л. главен архитект на Столична общ...

Съгласували *чрез АИССО*:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева 09.10.2024 г.

19.9.2024 г.

X РСТ24-ВК08-1740/19.09.20...

Регистрационен индекс

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“

Относно: Предложение за изменение на Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС в частта, касаеща процента обезщетение за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв. м., попадащ в обхвата на УПИ V-„за ЖС, маг, офиси и ПГ“, кв. 120А, м. „Студентски град“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, внасям доклад и проект за решение във връзка с постъпило искане от дружеството „Ивкон“ ЕООД за преразглеждане на Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС в частта, касаеща процента обезщетение за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв.м.

С т. 1 от Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС е дадено съгласие да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „Ивкон“ ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 104616834, върху общинския дял в размер на 3/7 идеални части от УПИ V-„за ЖС, маг, офиси и ПГ“, кв.120А, м. „Студентски град“, съставляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 по КККР /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв.м., актуван с Акт за частна общинска собственост № 971 от 02.02.2007 г. на СО - Район „Студентски“,

вписан в Служба по вписванията с вх. № 22380 от 13.04.2007 г., акт № 172, том IX, за изграждане на „Жилищна сграда с подземен гараж“ с обща разгъната застроена площ около 4 135,93 кв.м. (надземно и подземно застрояване), в това число надземно РЗП - около 3 102,13 кв.м. и подземно ниво с площ около 1 033,80 кв.м., по актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, пазарна оценка в размер на 392 343 лв. /триста деветдесет и две хиляди триста четиридесет и три лева/ или 200 602,00 € /двеста хиляди шестстотин и две евро/ без включен ДДС, и не по-ниска от данъчната оценка, съгласно чл. 41, ал.2 от ЗОС.

На основание чл.81, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, с т. 2 от горепосоченото решение е прието заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти за жилищни нужди със съответните паркоместа в новопостроената и напълно завършена с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация жилищна сграда в УПИ V-„за ЖС, маг., офиси и ПГ“, кв.120А, м. „Студентски град“, съставляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 по КККР /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, в напълно завършен за ползване вид, съгласно БДС след представяне на одобрен архитектурен проект и площообразуване на бъдещата сграда, с площ съобразно достигнатите проценти от РЗП (надземно и подземно) на сградата, **но не по-малко от 620,43 кв. м., в това число - 465,35 кв.м. в надземна РЗП и 155,08 кв.м. в подземна РЗП** (включващи застроена площ и съответния процент от общи части), определени на база предложен от Столичния общински съвет **пазарен процент обезщетение в размер на 35% от общата РЗП на бъдещата сграда**, съобразно общинския дял в размер на 3/7 ид. ч. от УПИ V-„за ЖС, маг., офиси и ПГ“, кв.120А, м. „Студентски град“.

С искане, регистрирано в СО – район „Студентски“ с № РСТ24-ТД26-1458/22.08.2024 г., депозирано от „Ивкон“ ЕООД чрез управителя му и едноличен собственик на капитала - Ивайло Борисов Мънчев, последният иска преразглеждане на приетия с Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС процент обезщетение в размер на 35% за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв.м., и редуцирането му до 30%.

Искането си, г-н Мънчев обосновава с желанието си да подпомогне общината като подsigури жилища на крайно нуждаещите се семейства предвид липсата на общински такива, но административната тежест и крайно неизгодните за инвеститора, едностранно взети решения от общинския съвет възпрепятстват реализацията на проекти като неговия.

Като аргументи, в подкрепа на изложеното, е посочено, че определеният от сертифициран оценител процент обезщетение в размер на 27,76% е изчислен с математическа точност съобразно законовите изисквания на действащата към момента нормативна уредба, а полученият процент обезщетение е идентичен с този, обективиран в предварителния му договор с другия съсобственик на поземления имот, който факт предполага равнопоставеност на двете страни.

Обърнато е внимание и на локацията на имота, която не е в центъра на столицата, нито в широкия ѝ център, а в „покрайнините“ на гр. София, които както преди, така е сега поддържат среден ръст на пазарна стойност на кв. м. в строителството. Посочени са примери с приети решения на СОС от 2023 г. за идентични процедури, с които е приет процент обезщетение на Столична община с обекти в бъдещи сгради, както следва:

- Решение № 801 по Протокол № 81, т. 134 от т 27.07.2023 г. на СОС за ПИ, находящ се в район „Възраждане“ и процент обезщетение на общинския дял в размер на **28,79 %** от общата РЗП на бъдещата сграда;

- Решение № 802 по Протокол № 81, т. 135 от 27.07.2023 г. на СОС, находящ се в район „Възраждане“, с процент обезщетение на общинския дял в размер на **28,62%** от общата РЗП на бъдещата сграда;

- Решение № 459 по Протокол № 78, т. 49 от 15.06.2023 г. за ПИ, находящ се в район „Надежда“ и процент обезщетение на общинския дял в размер на **25,00 %** от общата РЗП бъдещата сграда.

Според искането на „Ивкон“ ЕООД, от 2015 г. до приемане на Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС, не е определян процент обезщетение за Столична община по-голям от 30%, който факт третира неравнопоставено желанието на дружеството да създаде жилищен фонд в полза на общината и по-конкретно на жителите ѝ.

Предложението на инвеститора е преразглеждане на приетия с Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС процент обезщетение в размер на 35% за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв. м. и намаляването му до 30%.

Предвид огромния брой картотекирани домакинства в район „Студентски“, които чакат за настаняване от години, но такава възможност към момента липсва поради изчерпвания общински жилищен фонд, както и възможността дружеството „Ивкон“ ЕООД да подпомогне попълването му чрез предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти, и на осн. чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам като интегриран файл.

Приложения:

1. Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС
2. Искане с рег. № РСТ24-ТД26-1458/22.08.2024 г.
3. Проект за решение на СОС – като прикачен файл.



Решение 475 от
2024 г..pdf



Искане за
перазглеждане.рс



Решение на
СОС-Проект.docx



Възстановим подпис

X

Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски“

Съгласувал:

19.9.2024 г.

X арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

Изготвил:

19.9.2024 г.

X Юлия Маринова

Старши юриконсулт на СО-район "Студе...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2024 година

ЗА: Изменение на Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на СОС в частта, касаеща процента обезщетение за общинския дял от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, целият с площ от 1 035 кв. м., попадащ в обхвата на УПИ V-„за ЖС, маг, офиси и ПГ“, кв. 120А, м. „Студентски град“.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

1. Изменя т. 2 от Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет, както следва:

„На основание чл.81, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти за жилищни нужди със съответните паркоместа в новопостроената и напълно завършена с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация жилищна сграда в УПИ V-„за ЖС, маг., офиси и ПГ“, кв.120А, м. „Студентски град“, съставляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1605.3403 по КККР /поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1605.6107/, в напълно завършен за ползване вид, съгласно БДС след представяне на одобрен архитектурен проект и площообразуване на бъдещата сграда, с площ съобразно достигнатите проценти от РЗП (надземно и подземно) на сградата, но не по-малко от 531,77 кв.м., в това число – 398,85 кв.м. в надземна РЗП и 132,92 кв.м. в подземна РЗП (включващи застроена площ и съответния процент от общи части), определени на база предложен от Столичния общински съвет пазарен процент обезщетение в размер на 30% от общата РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял в размер на 3/7 ид.ч. от УПИ V-„за ЖС, маг., офиси и ПГ“, кв.120А, м. „Студентски град“.

2. В останалата си част, Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет остава непроменено.

3. Настоящото решение е неразделна част от Решение № 475 по Протокол № 16, т. 125 от 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2024 г., Протокол № _____, точка ____от дневния ред, по доклад №__ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

X

Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на
район „Студентски“**

19.9.2024 г.

X

Юлия Маринова

Старши юрисконсулт на СО-район "Студе...