



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Район „КРЕМИКОВЦИ“

София 1870, кв.Ботунец, ул. „Челопешко шосе“ № 267 вх. Б, тел.
02 994 5491, sokre@abv.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д
от ЛИЛИЯ ДОНКОВА – КМЕТ НА РАЙОН „КРЕМИКОВЦИ“
И ДРАГОМИР ИВАНОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК ОТ МК
"ПРОДЪЛЖАВАМЕ ПРОМЯНАТА – ДЕМОКРАТИЧНА
БЪЛГАРИЯ (СПАСИ СОФИЯ) "

За: Отмяна на т. 13, т. 14, т. 15, т. 18, т. 19 и т. 21 от Приложение № 3 към Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет – в частта за продажба на настанените по административен ред наематели в общински жилища – сгради до три етажа, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В т. 3 от Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет е определено предназначението на 9 /девет/ броя общински жилища, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“ – за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, в сгради до три етажа, съгласно Приложение № 3.

С посоченото решение, Столичен общински съвет е възложил на кмета на Столична община да извърши продажбите на общинските жилища по т. 2 и т. 3 от горесцитираното решение.

Посоченото решение е влязло в сила и частично осъществено.

Неосъществените продажби на общински жилища – сгради до три етажа, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“ по Приложение № 3 към Решение № 340 по Протокол №56/26.05.2022г. са както следва :

- т. 13 – с. Яна, ул. „Готен“ № 5, район „Кремиковци“
- т. 14 – с. Яна, ул. „Готен“ № 15, район „Кремиковци“
- т. 15 – с. Яна, ул. „Готен“ № 19, район „Кремиковци“
- т. 18 – с. Яна, ул. „Стефан Стамболов“ № 37, район „Кремиковци“

- т. 19 - с. Яна, ул. „Мургаш“ № 25, район „Кремиковци“
- т. 21 - с. Яна, ул. „Миньорска“ № 36, район „Кремиковци“

Във връзка с изложеното и с изразено от мен, в качеството ми на кмет на район „Кремиковци“, становище до кмета на Столична община, с наш изх. № РКР24-ВК08-42/11.01.2024г., относно жилищната политика за имоти – общинска собственост на територията на район „Кремиковци“, категорично съм против продажбата на общински жилища в сгради до три етажа.

С частично осъществено Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет се забелязва финансово неизгодни продажби за Столична община. Процедурата касае продажбата на сгради до три етажа, намиращи се в поземлени имоти-частна общинска собственост, като същите имоти остават във владението на купувачите, като се ползват безвъзмездно и необезпокоявано. Продажната цена на сградите, не оправдава ползването на земята. Предвид площта на сградите, продажна цена на квадратен метър, както и другите параметри определени в Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, се наблюдават трайно неизгодни сделки за Столична община, тъй като площта на поземления имот варира между 700 и 1 000 кв. м. В пазарната оценка за продажба на къщите, се взема предвид само процентното съотношение на правото на строеж върху поземления имот, а съотношението на цената и площта на земята са с по-висока стойност.

С разделянето на две отделни процедури за закупуване на сградата по чл. 44, т. 3 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (наричана по-нататък „Наредбата“) и в следствие продажбата на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл. 35, ал. 3 от Закон за общинската собственост, се наблюдава тенденцията за продажба на жилищните сгради, но не и на поземлените имоти, прилежащи към тях.

В Закон за общинската собственост и Наредба за общинската собственост на територията на Столична община е уреден въпроса със закупуването на земята-частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея, но тази процедура не е задължителна за собствениците на сградите, което от своя страна води и до последващи проблеми. В следствие се наблюдава и тенденция за препродажба на частни лица, като собствеността на сградите се сменя, а поземлените имоти остават общинска собственост, но отново без получаване на наем. Като в повечето случаи новите собственици дори не са запознати, че поземленият имот е общинска собственост.

Липсата на законова норма, която обвързва закупуването на сградите с поземлените имоти върху които са разположени е пропуск в нормативната уредба. Законодателят не е предвидил срок, с който да се прекрати безвъзмездното ползване на общинската собственост, превърнало се в порочна практика, от което ежегодно общинският бюджет търпи пропуснати финансови ползи.

Друг основен проблем е, че поземлените имоти се ползват като частни такива, а общината (района) е с ограничен достъп до тях. С продажбата на сградите, общината (района) губи контролните си функции по отношение на поземления имот.

От друга страна настанените под наем в общински жилища и по-точно в сгради до три етажа следва да отговарят на нормативно установените изисквания за жилищна площ в чл. 17 от Наредбата, като заплащат наемна цена съгласно чл. 57 и чл. 58 от същата, въз основа на критерии за полезна площ (§ 1, т. 6 от ДР на НРУУРОЖТСО: "Полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван), което не кореспондира с отдадените жилищна площ и площ на поземления имот. Взема се предвид само жилищната площ на сградата, но не и площта на поземления имот, който се ползва безвъзмездно от общинските наематели.

Считаме, че отмяна на Приложение № 3 към Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет – в частта с неосъществените продажби на сгради до три етажа, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“ би била с оглед пълноценната защита интересите на Столична община, тъй като процедурата е за закупуване само на сградите, а земята не е включена в пазарната оценка, която от своя страна е значително по-скъпа от постройките.

Поземлените имоти около столицата поскъпват ежегодно, има интерес както от граждани, така и от инвеститори и с оглед защита интересите на Столична община, считаме че не трябва да бъдат продавани на цени, които не покриват реалната пазарна цена на имота.

С оглед на изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект на решение за отмяна на неосъществените продажби по Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет, Приложение № 3, в частта засягаща общински жилища в сгради до три етажа на територията на район „Кремиковци“.

Приложение :

1. Проект на решение
2. Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет
3. Приложение № 3 към Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет
4. Становище до кмета на Столична община, с наш изх. № РКР24-ВК08-42/11.01.2024г., относно жилищната политика за имоти – общинска собственост на територията на район „Кремиковци“

С уважение,

ЛИЛИЯ ДОНКОВА

Кмет на район "Кремиковци"



ДРАГОМИР ИВАНОВ

Общински съветник

Draqomir

Digitally signed by





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!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За: Отмяна на т. 13, т. 14, т. 15, т. 18, т. 19 и т. 21 от Приложение № 3 към Решение №340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет – в частта за продажба на настанените по административен ред наематели в общински жилища - сгради до три етажа, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Отменя следните точки от Приложение № 3 към Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022г. на Столичен общински съвет – за продажби на настанените по административен ред наематели в общински жилища - сгради до три етажа, находящи се на територията на Столична община, район „Кремиковци“ :

- т. 13 – с. Яна, ул. „Готен“ № 5, район „Кремиковци“
- т. 14 – с. Яна, ул. „Готен“ № 15, район „Кремиковци“
- т. 15 – с. Яна, ул. „Готен“ № 19, район „Кремиковци“
- т. 18 – с. Яна, ул. „Стефан Стамболов“ № 37, район „Кремиковци“
- т. 19 – с. Яна, ул. „Мургаш“ № 25, район „Кремиковци“
- т. 21 – с. Яна, ул. „Миньорска“ № 36, район „Кремиковци“

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

**Председател на Столичен
общински съвет :**

/Цветомир Петров/

Юрисконсулт на район „Кремиковци“: