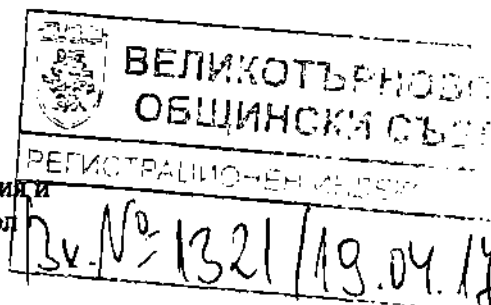


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на
Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол



ОТНОСНО: Приемане на анализ на правното състояние, начална цена и определяне метод на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „УПИ IX – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построената в него сграда (бивше училище с пристройка)” – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 609/30.03.2017 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ УПИ IX – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построената в него сграда (бивше училище с пристройка)” – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник” и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор”.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6325/ 23.02.2017 г. и е издадена от Община В.Търново скица за УПИ XI- „за обществено обслужване” от стр. кв. 45 по ПУП-ПР на с.Пчелище, изх. № 12-108-3/07.04.2017 г.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов” ООД –гр. Велико Търново. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв.Валери Ставрев, в който се посочва, че обектът може да бъде предмет на приватизационна сделка.

В съответствие с разпоредбите на Наредбата за оценките и съществуващите стандарти за бизнес оценяване, оценката е извършена по 2 метода, в т.ч.: на чистата стойност на активите и на пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления по двата метода е препоръчана пазарна цена в размер на 39 480лева (без ДДС).

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителите за определяне на справедлива пазарна цена за имота, НСПСК предлага на Общинския съвет да вземе следното РЕШЕНИЕ:

На основание чл.3, ал.3, т.2, чл.4, ал.4, чл.31, ал.1 и чл.32, ал.3, т.1 от ЗПСК, чл.21, ал.1,т. 8 от ЗМСМА, чл.45 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 609/ 30.03.2017 , Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **39 480 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ УПИ IX – „ за обществено обслужване” от кв. 45 по плана на с.Пчелище,заедно с построената в него сграда (бивше училище с пристройка)” – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага частично с ДДС.
2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 1 900 лева .
- 3.Търгът да се проведе при следните условия: дата на търга – на 21-вия ден след датата на обнародване на това решение в “Държавен вестник”, като в случай че 21-вият ден съвпада с неработен ден търгът ще се проведе в първия следващ работен ден; начало на търга- 14,00 часа; място на търга - стая 419 в сградата на Община Велико Търново .
- 4.Утвърждава тръжна документация и договор за продажба за обекта. Определя цена за продажба на комплект тръжна документация в размер на 300 лева (с ДДС). Цената на тръжната документация да се заплаща по сметка № BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00 на Общинска агенция за приватизация (ОБАП) при “Общинска банка”АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF.Тръжната документация да се получава след представяне в ОБАП на документ за извършено

плащане - стая 419 в сградата на Община В. Търново, всеки работен ден и до 10,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга.

5. За допускане до участие в търга кандидатите да внесат депозит в размер на 11 844 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF- до 16,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга.

6. Заплащането на договорената цена и сключването на договор за продажба да се извърши в 30-дневен срок от датата на заповедта за определяне на купувач. Дължимата сума, заедно с начисления ДДС и представляваща разлика между договорената цена и внесенния депозит да се заплати в български лева по сметка № BG95 SOMB 9130 3124 7614 00 на ОБАП, при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

За обекта се допуска и разсрочено плащане при следните условия: начална вноски - не по-малка от 30 на сто от достигнатата на търга продажна цена (без ДДС), срок за издължаване на остатъка от продажната цена - до 24 месеца, считано от датата на сключване на договора, на равни вноски, всяка от които е дължима през не повече от шест месеца, считано от предходната вноски по разсроченото плащане.

7. Срок за оглед на обекта - всеки работен ден и до 12,00 часа на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

8. Документи за участие в търга се подават в ст. 419 в сградата на Община В. Търново - всеки работен ден и до 17,00 ч. на деня, предхождащ датата на търга, като в случай че този ден съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

9. Възлага на ОБАП да организира приватизационната сделка за обекта по установения от закона ред и взетите решения от ВТОБС.

10. При неявяване на купувачи, повторен търг да се проведе 14 дни след датата на търга, при същите условия, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът ще се проведе в първия следващ работен ден.

11. В случай на неявяване на купувачи и за обявения повторен търг, да се проведат последващи поредни търгове на 28-ия ден след обявената датата за съответния повторен търг, при условията на настоящото решение, като в случай че така определеният ден съвпада с неработен ден, търгът се провежда в първия следващ работен ден.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПОК:

(В. Точков)

19.04.2017 г.

правни основания за са посочени чл.2,ал.1,т.6 от ЗОС (редакцията към 2000 г.) - обект от местно значение и заповед № 261/02.03.2000 г. на областен управител В.Търново за отписване на имота като държавна собственост.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 2, том III, рег.№ 1391/27.02.2017 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като "Застроен урегулиран поземлен имот IX от кв.45 по плана на с.Пчелище с площ 1675 кв.м., с отреждане "за обществено обслужване", заедно с построените в имота: 1/ сграда /бивше училище/ със застроена площ 338,74 кв.м., построена 1932 г., масивна монолитна смесена конструкция, на три етажа, със следните помещения: първи етаж: коридор, 2 стаи , физкултурен салон и три бани с предверия; втори етаж: коридор и 6 стаи ; трети етаж: коридор и 6 стаи ; 2/ пристройка със застроена площ 31,77 кв.м., масивна монолитна стоманобетонена конструкция, построена 1975 г., на един етаж, състояща се от вход – коридор и склад.

В акта са посочени местонахождението на имота (графа 4) : Община Велико Търново, с.Пчелище, кв.45, УПИ IX, както и неговите граници (графа 5), а именно: север: УПИ VI – за произв. склад. и общ. обл. дейности; изток: УПИ XI – за общ.обслужване и УПИ II – за общ.обслужване; юг: улица с ок №№ 171а-116-175; запад: УПИ VIII – за общ.обслужване.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 12-108-3 /07.04.2017 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота, неговите граници, както и построената в него сграда. В скицата е посочена площта на имота – 1675 кв.м. и е отбелязано, че уличната регулация е приложена и за имота няма неуредени регулационни отношения със съседните имоти, а така също, че няма открити процедури за изменение на ПУП, както и че имотът не е предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост. Данните за имота от скицата съвпадат с тези, посочени в АОС.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строежа на сградите в имота–предмет на анализа, а именно разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа, което е разбираемо с оглед данните, че основната сграда е строена преди 85 години–през 1932 г., а пристройката – преди 42 години. Така или иначе липсата на посочената документация за строителството на сградата не позволява да се направи и категоричен извод дали то е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания. Предвид сведенията относно времето на строителството на сградата и пристройката, би могло с основание да се предполага, че те имат статут на търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване.

Съгласно данните от декларацията за обекта–предмет на анализа,същият представлява самостоятелен общински нежилищен имот, който не е включен в капитала и не представлява имущество на общинско предприятие или търговско дружество. Според същата декларация няма данни имотът да е обременен с вещни права на трети лица и върху него да има учредени ипотeki и залози. Няма данни и за заявени към обекта реституционни претенции.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем, аренда или съвместна дейност и ползването му не е предоставено на трети лица. Посочено е също, че в имота не са извършвани трайни подобрения от наематели.

IV. Имуществени искове и претенции :

Според информацията от декларацията за обекта към 07.04.2017 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

**Урегулиран поземлен имот – УПИ IX от кв.45 по плана на с Пчелище,
община Велико Търново, заедно с построената в него сграда
/бивше училище с пристройка /, собственост на Община Велико Търново**

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 609/30.03.2017 г. е отменено решение на съвета № 1346/19.04.2007 г. в частта, касаеща включване в годишния план за приватизация и с откриване процедура за приватизация на общински нежилищен имот, представляващ УПИ I от кв.45 по плана на село Пчелище, община Велико Търново, заедно с построена в него сграда – бивше училище, както и решение № 358/28.08.2016 г. относно приемане на актуализиран анализ на правното състояние, нова начална цена, начин на приватизация и т.н. за посочения имот.

С т.2 на цитираното решение № 609/30.03.2017 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, представляващ УПИ IX от кв.45 по плана на село Пчелище, община Велико Търново, заедно с построена в него сграда – бивше училище с пристройка, като обектът е включен в годишния план за приватизация за 2017 г.

С т.3 на решението, на Общинска агенция за приватизация е възложено да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установения от закона ред.

Решение № 609/30.03.2017 г. е изпратено за обнародване в "Държавен вестник" – писмо № 1163/31.03.2017 г. на председателя на Общински съвет В.Търново и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 10.04.2017 г. съгласно разпоредбата на чл.3,ал.8 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК).

Във връзка с посоченото решение, по реда на Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация...(НВИДСПП) и на Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки (НАПСПО) са възложени и съответно изготвени анализ на правното състояние и приватизационна оценка на обекта.

Настоящият анализ е изготвен по възлагане от ОБАП съобразно изискванията на чл.2 и 3 от НАПСПО от правоспособен юрист - Валери Петров Ставрев, член на Великотърновската адвокатска колегия (ВТАК), вписан под № 1400000650 в Единния публичен регистър на адвокатите в Република България.

Информацията и правните констатации в настоящия анализ се основават на предоставени от Община Велико Търново документи, както и декларация по чл.11, т.3 от НАПСПО от 07.04.2017 г. за съществуването или не на определени обстоятелства, които са приложени към анализа. Верността на информацията в посочените документи и декларация е удостоверена от съответните длъжностни лица от общинската администрация.

II. Вещноправен режим на обекта:

За УПИ IX от кв.45 по кадастралния и регулационен план на с.Пчелище, община В.Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6325/23.02.2017 г. със следните регистрационни данни: регистър 32, досие 6325. С посочения акт съгласно чл.5,ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община В.Търново установява правото си на собственост върху обекта-предмет на анализа.

В АЧОС е посочено, че същият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2 и чл.2,ал.1,т.7 от ЗОС – за новообразуван УПИ в резултат на частично изменение на ПУП-ПР, одобрено със Заповед № РД 22-179/07.02.2017 г. на кмета на Община В.Търново.

В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за общинска собственост - № 4432/22.02.2008 год., като на автора на анализа е служебно известно, че преди това (преди разделянето на съществуващия УПИ I от кв.45 на осем нови урегулирани поземлени имоти и последващото разделяне на новообразувания УПИ IX на два нови урегулирани поземлени имота), целият имот е бил актуван като общински с акт № 4381/ 12.11.2007 г., в който като

V. Изводи и препоръки:

Обектът, предмет на анализа има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общински търговски дружества, с отреждане за търговия и услуги, т.е. със стопанско предназначение. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

При анализа не са констатирани проблеми в правната сфера на обекта, които да възпрепятстват неговата приватизационна продажба или впоследствие да доведат до нейното разваляне, респ. обявяването и за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права.

След обнародване на решение № 609/30.03.2017 на ОбС В.Търново в "Държавен вестник", копие от съответната публикация следва да се приложи към документацията.

В.Търново 18.04.2017

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 609/30.03.2017 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и писмо до "Държавен вестник";
2. Акт за частна общинска собственост № 6325 /23.02.2017 г.;
3. Заповед № РД 22-179/07.02.2017 г. на кмета на Община В.Търново;
4. Скица № 12-10893/03.04.2017 г. на Община В.Търново;
5. Удостоверение изх. № 5401001103/21.02.2017 на Община В.Търново за данъчна оценка;
6. Декларация от 07.04.2017 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IX КВАРТАЛ 45 ПО ПЛАНА НА С.ПЧЕЛИЩЕ, ОБЩ.В.ТЪРНОВО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ /БИВШЕ УЧИЛИЩЕ И ПРИСТРОЙКА /

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:	
1. ПО МЕТОДА ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ-	32865лв
2. ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ-	46086лв
ПАЗАРНА ОЦЕНКА:	39480лв
В това число стойност на земята-	4190лв
/В предложената стойност не е включен ДДС/	
ДДС на облагаемата част от УПИ	561,74лв
Обща стойност на обекта с ДДС-	40041,74лв

Урегулиран поземлен имот IX квартал 45 по плана на с.Пчелище е с площ 1675м2. В него са построени сградите на:

Бивше училище е с масивна монолитна конструкция с дървен гредоред и частични стоманобетонени елементи. Състои се от три етажа. Застроена площ – 338,74м2. Разгъната застроена площ- 1016,22м2. Застроен обем-3590м3 . Година на построяване - 1932г.

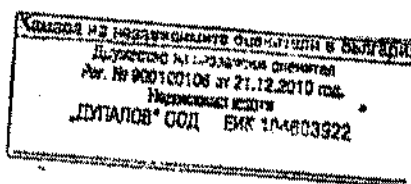
Пристройка на един етаж, с масивна монолитна стоманобетонена конструкция, със застроена площ-31,77м2. Застроен обем- 83м3.

Имотът е ограден от юг с ограда от камък. Външно пред сградата има изградени трайни настилки с площ 100кв.м

В имота има трайни насаждения: два бора и един орех .

10.04.2017г.
гр.В.Търново

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:





27-02-2017

Служба по вписванията гр. Велико Търново
 Вх. рег. № 1397 / 1 / 20 г.
 Act. № 2 / 11 / дело № 120 / 1 / 17 г.
 Служба по вписванията гр. Велико Търново

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ
 МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО
 ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ: /..

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
 ДАНИЕЛ ПАНОВ
 (име и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ:
 Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 6325

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 32

Досие: 6325

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.02.2017 г., гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1; чл.59, ал.2 и чл.2, ал.1, т.7 от ЗОС; Скица № 80-320-16/16.02.2017г. на Община Велико Търново; Виж графа Забележки!
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Застроен урегулиран поземлен имот IX /девет римско/ от кв.45 /четиридесет и пет/ по плана на с. Пчелище, с площ 1675 кв.м /хиляда шестстотин седемдесет и пет квадратни метра/, с отреждане "За обществено обслужване", заедно с построените в имота:</p> <p>Сграда /бивше училище/ със ЗП 338.74 /триста тридесет и осем цяло седемдесет и четири стотни/ кв.м., построена 1932г., масивна монолитна смесена конструкция, на 3 /три/ етажа със следните помещения:</p> <p>Първи етаж: коридор, 2 /две/ стаи, физкултурен салон и 3 /три/ бани с предверия;</p> <p>Втори етаж: коридор и 6 /шест/ стаи;</p> <p>Трети етаж: коридор и 6 /шест/ стаи.</p> <p>Виж графа Забележки!</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Велико Търново, Община Велико Търново, С. ПЧЕЛИЩЕ, Кв.: 45, У П И : IX
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	<p>СЕВЕР: УПИ VI - "За произв. склад. и общ. обл. дейности"</p> <p>ИЗТОК: УПИ XI - "За общ. обслужване"; УПИ II - "За общ. обслужване"</p> <p>ЮГ: улица с ОК ОК 171а - 116 - 175</p> <p>ЗАПАД: УПИ VIII - "За общ. обслужване"</p>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	25272.00 лв. /двадесет и пет хиляди двеста седемдесет и два лв. и 00 ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС 4432/22.02.2008г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ :

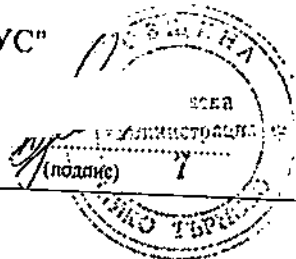
Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.

(Акт за предоставяне право, срок, приобретатели)

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :

ПАВЛИНА ПЕТРОВА ЖЕЛЯЗКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ В ОТДЕЛ "УС"

(трите имена и длъжност)



11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Към графа №2

Удостоверение №5401001103/21.02.2017г., Заповед №РД22-179/07.02.2017г. на Кмета на Община Велико Търново за ЧИ на ПУП-ПР; Оценка на имота от 14.07.2016г. на лицензиран оценител инж. Д. Дупалов.

Към графа №3

Пристройка със ЗП 31.77 /тридесет и едно цяло седемдесет и седем стотни/ кв.м., масивна монолитна стоманобетонена конструкция, построена 1975г., на 1 /един/ етаж, състояща се от вход - коридор и склад.

Към графа №4

Със Заповеди №489/14.09.1933г. и №633/23.02.1934г. са одобрени уличната и дворишната регулация на с. Пчелище.

Със Заповед № РД 22-179/07.02.2017г. на Кмета на Община Велико Търново се одобрява частично изменение на ПУП-план за регулация за УПИ IX "За обществено обслужване" от кв.45 от който се образуват УПИ IX "За обществено обслужване" и УПИ XI "За обществено обслужване" от кв.45 по кадастралния и регулационен план на с.Пчелище.

с/к 419

СКИЦА НА ПЛАН

СКИЦА № МХ-109-3

Дата: 08.09.2017

за урегулиран/неурегулиран поземлен имот в стр. квартал 45

по плана на гр.с/к Г.К.В.М.И.Ц.Б.

М 1: 1000

Одобен със заповед 129, 633/2017
РД 22-179/02.02.2017

Имота е собственост на/записан на:

1. Община В. Търново

2. _____

3. _____

по ДУОС № 6325/22.02.17

Димензии на обекта:

За която имотна карта е издадена процедура

Имот..... е с площ: кв.м

УПИ IX..... е с площ: 1625 кв.м

сницата е платена с квитанция Освободена

Важи за: Службена

Начертан: Димитър

Н. Петрова

Проверил: Стефан

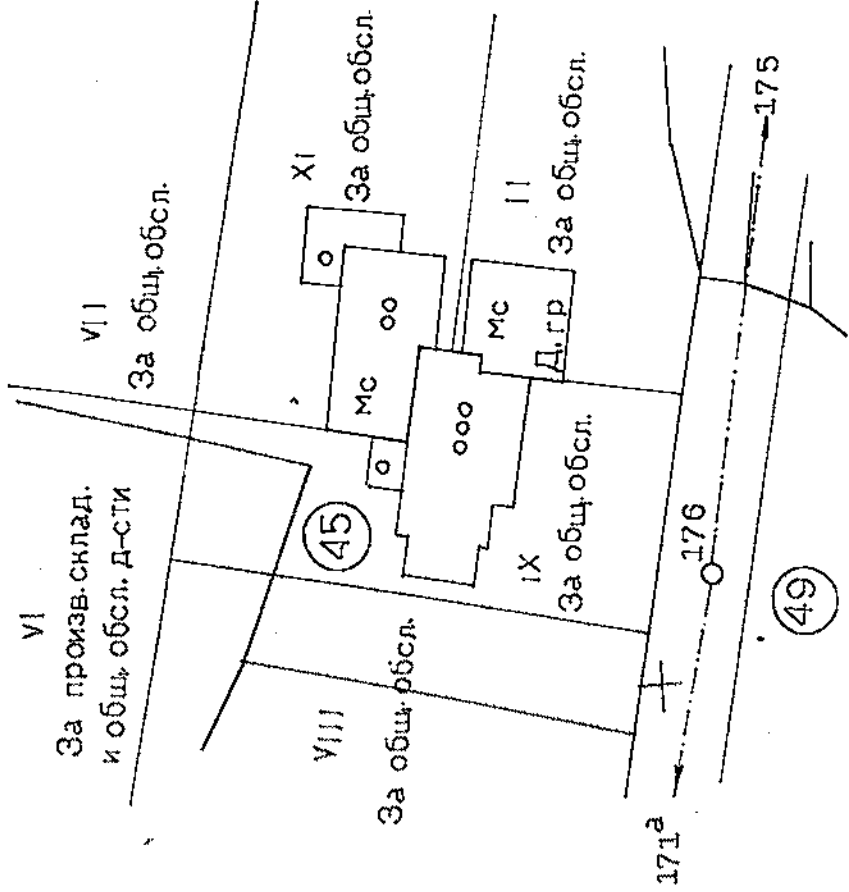
Г. Христова

Заверил: [Signature]

инж. В. Митрова

Съгласуван: [Signature]

Директор дирекция "СУТ"



Улицата/регулацията е (не е) планирана. _____

За поземлен имот IX..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ.....

За поземлен имот..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ.....

За поземлен имот..... (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ.....

За имота ИДА (с/ка) открити процедури за изменение на ПИ.....

Имотът И (не е) предвиден за изграждане на обект - публична държавна или общинска собственост.....