

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: „ Незастроен УПИ II – „за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“ от кв.111 по плана на с.Шемшево“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1156/26.07.2018 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ Незастроен УПИ II – „за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“ от кв.111 по плана на с.Шемшево“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 66/ 10.08.2018 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор“ на 08.08.2018 г.

За имотът е съставен акт за частна общинска собственост № 6554/ 09.07.2018 г. и е издадена скица с изх. № 80-263-3/09.08.2018 г. от Община Велико Търново.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Дупалов“ ЕООД –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 нормативната стойност, съгласно ЗЗДС и на пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 99 590 лева, в която не е включена стойността на дължимия 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 № 1156 / 26.07.2018 г. (ДВ, бр.66/2018 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **99 590 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ Незастроен УПИ II – „за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“ от кв.111 по плана на с.Шемшево“ – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага 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 9 950 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, ВИС 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 29 877 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, ВИС 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 внесения депозит да се заплати в български лева по сметка № BG95 SOMB 9130 3124 7614 00 на ОБАП, при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, ВИС 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 НСПСК:

(В. Тошков)

23.08.2018 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ: ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II –ЗА ОБЩ.ОБСЛ. ДЕЙНОСТИ,
ТЪРГОВИЯ И УСЛУГИ КВАРТАЛ 111 ПО ПЛАНА НА С.ШЕМШЕВО**

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

- | | |
|---|----------|
| 1. Нормативна стойност, съгласно ЗЗДС - | 20974лв |
| 2. По метода на пазарните сравнения - | 119249лв |

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 99590лв
/В предложената стойност не е включен ДДС/

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ с ДДС- 119508лв

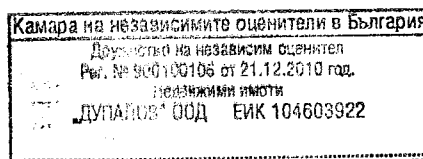
Предмет на настоящата оценка е урегулиран поземлен имот II- „за общ.обсл. дейности, търговия и услуги“ квартал 111 по плана на с.Шемшево. Имотът е с площ 9630м2. В него няма подобрения и трайни насаждения

Намира се в строителните граници на населеното място, селище от шеста категория, съгласно ЕКАТТЕ, по пътя за с.Буковец

Лицензиран оценител:.....

/инж. Д. Дупалов/

21.08.2018г.
гр.В.Търново



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ:
„Незастроен УПИ II – „за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“
от кв.111 по плана на с. Шемшево, община Велико Търново

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1156/26.07.2018 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ „Незастроен УПИ II – за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“ от кв.111 по плана на с. Шемшево, община Велико Търново, собственост на Община Велико Търново.

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 № 1156/26.07.2018 г. е обнародвано в „Държавен вестник“ бр.66/10.08.2018 г. – стр.31 и е публикувано в националните всекидневници в „Сега“ и в „Монитор“ – в броевете от 08.08.2018 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) е възложено изготвяне на 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 09.08.2018 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 поземлен имот, представляващ „Незастроен УПИ II – за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги“ от кв.111 по плана на с. Шемшево, община Велико Търново има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6554/09.07.2018 г. със следните регистрационни данни: регистър 33, досие 6554. 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.1 и чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във вр. с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС. Според цитирания параграф от преходните и заключителни разпоредби на ЗИД ЗОС от 1999 г., застроените и незастроените парцели и имоти - частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. В АЧОС № 6554/09.07.2018 г. е записано, че със Заповед № 998/29.06.1983 г. на председателя на ГОНС (Градски общински народен съвет) В.Търново е одобрен кадастралния и регулационен план на с.Шемшево, а със Заповед № РД22-856/21.05.2018 г. на кмета на община В.Търново е одобрено частично изменение на ПУП-ПР (подробен устройствен план – план за регулация) на с.Шемшево като е създаден нов регулационен квартал № 111 и е извършено обособяване УПИ I – за техническа инфраструктура; УПИ II – за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги; УПИ III – за озеленяване.

В АЧОС не е отбелязано наличие на съставен по-рано акт за държавна или общинска собственост.

АЧОС е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново с рег. № 5963/ 12.07.2018 като акт 38, том 13. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В АЧОС обектът-предмет на анализа е описан като: Незастроен урегулиран поземлен имот (УПИ) II от кв.111 по плана на с. Шемшево с площ 9630 кв.м., с отреждане: за обществено обслужващи дейности, търговия и услуги.

В акта са посочени местонахождението на имота (раздел 4) : Община Велико Търново, село Шемшево, кв.111, както и неговите граници (раздел 5), а именно: север – улица с ок ок 353-354-280; изток – УПИ I от кв.111- за техническа инфраструктура; юг – улица с ок ок 349-350-351; запад – УПИ III от кв.111- за озеленяване.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-3/09.08.2108 г. на Община В.Търново, в които са нанесени съответните кадастрални линии и са отразени местонахождението, разположението и предназначението (отреждането) на имота и неговите площ и граници. Данните за имота от скиците съвпадат с тези, посочени в АОС. От тези данни е видно, че поземленият имот е изцяло незастроен.

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. Според декларацията в имота не са изградени подземни и надземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

По време на действията във връзка с изготвяне на приватизационната оценка, на място е направена констатация, че в северозападната част на имота са разположени два електрически стълба, на които има окачени преминаващи през имота електропроводи. Не е установено кога и от кого са поставени тези съоръжения и линейни мрежи за електроснабдяване, чия собственост са, действащи ли са към момента и какви функции изпълняват.

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 09.08.2018 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

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 обществено обслужване, който има стопанско предназначение. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

Във връзка с констатациите за наличие в имота на електрически стълбове и електропроводи е необходимо да се предприемат действия по установяване дали същите представляват енергийни обекти по смисъла на § 4, т.23 от Закона за Енергетиката, какви са точните им характеристики и функции, чия собственост, има ли ползващото ги енергийно предприятие съответни сервитутни права и какви, както и налагат ли тези права някакви ограничения за собственика на поземления имот. Изясняването на тези въпроси е от значения както за конкретизация на предмета на приватизационната сделка предвид разпоредбата на § 4, т.11 от Закона за енергетиката, както и с оглед яснота относно

евентуалното наличие на сервитутни права и възникващите от това права, задължения е отговорности, в т.ч. какво може да извършва титулярят на сервитутните права в сервитутната зона, имали и какви са евентуалните ограничения в застрояването и/или ползването на имота, какви дейности не се допускат в сервитутната зона и какви са задълженията на титуляра на сервитутните права при тяхното упражняване. Би било добре да има и предварителна яснота дали е възможно и допустимо изменение в разположението на стълбовете и електропроводите, както и изместването им извън границите на имота. Сведения по посочените въпроси биха могли да се получат при кореспонденция с действащото на територията на Великотърновска област електроразпределително предприятие „Енерго-Про Мрежи“.

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 ѝ за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат придобитите от купувача по сделката права.

В.Търново 14.08.2018

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1156/26.07.2018 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации във вестниците "Сега" и "Монитор" и в „Държавен вестник“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6554 /09.07.2018 г.;
3. Скица № 80-263-3/09.08.2108 г. на Община В.Търново
4. Декларация от 09.08.2018 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.