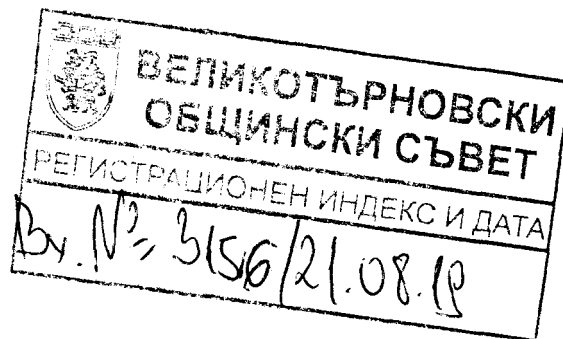


ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВЕЛИКО ТЪРНОВО



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: „Обособена част от двуетажна сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с. Никюп, представляваща магазин и прилежащ към него складов сутерен, заедно със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв. 46 по ПУП на с. Никюп“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1552/25.07.2019 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Обособена част от двуетажна сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с. Никюп, представляваща магазин и прилежащ към него складов сутерен, заедно със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв. 46 по ПУП на с. Никюп“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 61 от 02.08.2019 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „Сега“ и в-к „Монитор“ на 06.08.2019 година.

За обекта е съставен АЧОС № 6400/18.09.2017 г. и е издадена скица с изх. № 80-263-4/08.08.2019 г. от Община Велико Търново. Магазинът е със ЗП 118,80 кв.м., разположен на партерен етаж от двуетажна търговска сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с. Никюп, състоящ се от: зала, склад с тоалетна, склад-стоковед и стълбищна клетка и прилежащ към него складов сутерен с полезна площ 40,71 кв.м. Обектът се продава със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв. 46 по ПУП на с. Никюп.

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 3 метода, в т.ч. : на чистата стойност на активите, на приходната стойност и на пазарните сравнения. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 22 600 лева.

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, ал.3 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 1552/25.07.2019 г. (ДВ, бр. 61/2019 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **22 600 лева**, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Обособена част от двуетажна сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с. Никюп, представляваща магазин и прилежащ към него складов сутерен, заедно със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв. 46 по ПУП на с. Никюп“ - собственост на Община Велико Търново.

2. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 1 100 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 6 780 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 вноска – не по-малка от 30 на сто от достигнатата на търга продажна цена (без ДДС), срок за издължаване на остатъка от продажната цена - до 12 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 вноска 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. Гочков)

21.08.2019 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

Обособена част от двуетажна сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп, представляваща МАГАЗИН и прилежащ към него СКЛАДОВ СУТЕРЕН, заедно със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1552/25.07.2019 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Обособена част от двуетажна сграда, построена в УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп, представляваща МАГАЗИН и прилежащ към него СКЛАДОВ СУТЕРЕН, заедно със съответстващите на този имот идеални части от общите части на сградата, както и съответстващите на застроената площ идеални части от право на строеж върху УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп“, като обектът е включен в годишния план за приватизация за 2019 г.

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

Решение № 1552/25.07.2019 г. е обнародвано в "Държавен вестник", бр.61/02.08.2019 г. (стр.120) и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 06.08.2019 г. съгласно разпоредбата на чл.3, ал.8 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК).

Настоящият анализ е изготвен по извършено съгласно Наредбата за възлагане извършването на дейности, свързани с подготовката за приватизация...(НВИДСПП) възлагане от ОБАП съобразно изискванията на чл.2 и 3 от Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки (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 08.08.2019 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. Извършени са и допълнителни проучвания.

II. Вещноправен режим на обекта:

За имота-предмет на анализа има съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6400/18.09.2017 г. със следните регистрационни данни: регистър 33, досие 6400.

В АЧОС е посочено, че същият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.2,ал.1,т.7, вр.чл.36,ал.1,т.1 от ЗОС; чл.49,ал.1,т.1 от НРПУРОИ, (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество), приета с решение № 532/2017 г. на ОбС В.Търново; решение № 728/29.06.2017 г. на ОбС В.Търново, Заповед № РД22-1216/14.07.2017 г. на кмета на Община В.Търново и Договор за доброволна Делба от 07.08.2017 г. В АЧОС е визиран съставения по-рано акт за държавна общинска – АОС № 731/26.06.2000 г.

С посочения по-горе акт № 6400/18.09.2017 г. съгласно чл.5,ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община В.Търново удостоверява възникването на правото си на собственост върху имота - предмет на анализа, без самият АЧОС да има правопораждащо действие.

АЧОС № 6400/18.09.2017 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 122, том XVII, рег.№ 8096/28.09.2017 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В цитирания акт е описана притежаваната от Община Велико Търново част – 32,60 % (представляващи 717,20 кв.м.) от поземления имот УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп, целият с площ от 2200 кв.м.), като са посочени и границите на този, а именно: север – улица с ОК ОК 62-61; изток - улица с ОК ОК 62-63; юг - улица с ОК ОК 63-64; запад – УПИ III-201 и УПИ II – 201 в кв.46. Отбелязано е, че собственост на Община Велико Търново е и реална част от изградената в имота двуетажна търговска сграда със застроена площ (ЗП) от 446 кв.м., а именно: МАГАЗИН, разположен на партерния етаж, състоящ се от зала, склад с тоалетна, склад-стковед и стълбищна клетка, със ЗП 153,12 кв.м. и прилежащия към него СКЛАДОВ СУТЕРЕН с полезна площ 40,71 кв.м.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на сградата в имота, част от която е и обектът – предмет на анализа.

Представен е договор от 07.08.2017 г. за прекратяване на съсобственост върху недвижим имот чрез доброволна делба, сключен между Община Велико Търново, Частна земеделска кооперация „Плодородие“ с.Никюп и 2 физически лица – Николай Николов и Боянка Николова. Договорът е сключен на основание чл.36,ал.1,т.1 от ЗОс и чл.49,ал.1,т.1 от НРПУРОИ от 2005 г. и в изпълнение на решение № 728/29.06.2017 г. на ОбС В.Търново и Заповед № РД22-1216/14.07.2017 г. на кмета на Община В.Търново. Договорът е вписан в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 214, том VII, рег.№ 6905/11.08.2017 г. С цитирания договор страните по него прекратяват съществуващата между тях съсобственост върху УПИ I, кв.46 по ПУП на с.Никюп и построената в него сграда, като уговарят кой какво получава в свой дял и става негов индивидуален собственик (двете физически лица получават общ дял), както и какви парични уравнения и други суми се плащат, с указание че същите са заплатени. По силата на този договор Община Велико Търново е получила 32,60 % идеални части от УПИ I в кв.46 по ПУП на с.Никюп, заедно с целия магазин на партерния етаж и прилежащия към него складов сутерен – така, както е охисано в съставения по-късно АЧОС. В графа „забележки“ на АЧОС са отразени дяловете и на останалите съделители по цитирания договор за доброволна делба.

Посочените в АОС данни за поземления имот и построената в него сграда се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-4/08.08.2019 г. на Община Велико Търново, съдържаща графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници, както и построената в него сграда. В скицата е отразено, че имотът е собственост на Община Велико Търново и други лица, като е визиран акт за частна общинска собственост № 6400/18.09.2017 г. Данните за имота от скицата съвпадат с тези, посочени в АЧОС.

Съгласно данните от декларацията за обекта–предмет на анализа, същият е общинска собственост и не е включен в капитала на 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. В декларацията е посочено, че имотът не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем 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 08.08.2019 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, който има стопанско предназначение – за търговия. 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 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 2019

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1552/25.07.2019 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации в Държавен вестник" и във вестниците "Сега" и "Монитор";
2. Акт за частна общинска собственост № 6400/18.09.2017;
3. Акт за общинска собственост № 731/26.06.2000 г.
4. Решение № 728/29.06.2017 г. на ОБС В.Търново, Заповед № РД22-1216/14.07.2017 г. на кмета на Община В.Търново и Договор за доброволна Делба от 07.08.2017 г.
5. Скица № 80-263-4/08.08.2019 г. на Община Велико Търново
6. Декларация от 08.08.2019 г. по чл.11, т.3 от НАПСПО от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, СЪС СТОПАНСКО
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:
ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ ДВУЕТАЖНА СГРАДА, ПОСТРОЕНА В
УПИ I КВАРТАЛ 46 ПО ПУП НА С.НИКЮП,
ПРЕДСТАВЛЯВАЩА МАГАЗИН И ПРИЛЕЖАЩ КЪМ НЕГО
СКЛАДОВ СУТЕРЕН**

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	3	4	5
Метод чиста стойност на активите /Разход	19 290	25%	4 823
Метод на приходната стойност	20 426	25%	5 107
Метод на пазарните сравнения	25 370	50%	12 685
Пазарна Стойност			22 614

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА- 22600лв,

/В предложената стойност не е включен ДДС/

Предмет на оценката е магазин, разположен на част от партерния етаж на двуетажна търговска сграда. Състои се от зала, склад с тоалетна и склад за стоковед.

Конструкция на сградата – масивна монолитна стоманобетонова

Застроена площ на магазина – 118,80кв.м. Полезна площ на сутеренно помещение – 40,71кв.м. Към магазина се полагат 35.2732% идеални части от общи части на сградата и от общоползвано фоайе и стълбище или полагаема се общоползвана площ -34,32кв.м Година на построяване -1966г.

Търговската сграда е построена в УПИ I квартал 46 по плана на с.Никюп, целият с площ 2200кв.м Предлага се за продажба с отстъпено право на строеж, съобразно застроената площ на обекта.

16.08.2019г.
гр.В.Търново

ОЦЕНИТЕЛ на Н.И.:

/инж. Д. Дупалов/

