

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на
Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

ОТНОСНО: Предложение за приемане анализ на правното състояние, приватизационна оценка и метод за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 1251 / 25.10.2018 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 94 от 13.11.2018 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „Сега“ и в-к „Монитор“ на 05.11.2018 година.

За обекта е съставен АЧОС № 6865/12.08.2019 г. и е издадена скица с изх. № 80-263-5/08.11.2019 г. от Община Велико Търново. Дворното място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово е с площ 3550 кв.м. В имота е построена масивна двуетажна сграда (бивше училище основно), построена през 1950 г., с РЗП – 692 кв.м. и пристройка, построена през 1984 г., с РЗП 650 кв.м.

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.: разходен метод, на приходната стойност и на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,10:0,20:0,70 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 404 800 лева.

Във връзка с изложеното и при съобразяване изводите и заключенията в доклада на оценителите за определяне на справедлива пазарна цена за имота, и предложение с вх.№ 10-89-4/13.11.2019 г. от Малина Попова – кмет на с. Присово за продажба на имота чрез конкурс, 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.2 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 № 1251/ 25.10.2018 г. (ДВ, бр. 94/13.11.2018 г.), Великотърновски общински съвет реши :

1. Да се проведе публично оповестен конкурс на един етап за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново, при минимална конкурсна цена за обекта 404 800 лева, в която сума не е включена стойността на дължимия ДДС (сделката се облага частично с ДДС), от която: стойността на сградите и прилежащия към тях терен е в размер на 359 238,82 лв., а стойността на урегулирания поземлен имот (намалена със стойността на прилежащия към сградите терен) е в размер на 45561,18 лв..

2. Като участници в процедурата по т. 1 не се допускат:

2.1. Обединения, които не са юридически лица.

2.2. Юридически лица, които са обявени в несъстоятелност или са в производство по несъстоятелност, или са в процедура по ликвидация, или са сключили извънсъдебно споразумение с кредиторите си по смисъла на чл. 740 от Търговския закон, или са преустановили дейността си.

2.3. Лица, които имат задължения за данъци и задължителни осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и за лихвите по тях към държавата и/или към Община Велико Търново, и/или към общината по постоянния адрес/седалището на участника, или аналогични задължения съгласно законодателството на държавата, в която участникът е установен, доказани с влязъл в сила акт на компетентен орган.

3. Приема конкурсна документация, проект на договор и утвърждава следните условия към участниците в конкурса:

3.1. Обектът да бъде използван за социални услуги за срок не по-малък от 10 години, считано от датата на издаване разрешение за ползване, като с приоритет е предоставяне и извършване на социалната услуга "Дом за стари хора".

3.2. Да представи бизнес план за преустройство и срок за въвеждане в експлоатация на обекта, считано от датата на подписване на договора; в бизнес плана да се посочат размера, вида и срока за изпълнение на инвестициите, както и работните места, които ще бъдат разкрити и срок, за който ще бъдат поддържани. Предложенията на спечелилия конкурс участник да се включат в договора за продажба като задължение на купувача.

3.3. Да поеме задължение, че няма да отчуждава под каквато и да е форма собствеността на обекта за срока на изпълнение на поетите съгласно представения бизнес план ангажименти.

3.4. Да декларира съгласие по реда на чл. 34 "а" от ЗПСК за налагане на обезпечение – законна ипотека върху обекта за приватизация, с която се обезпечават изпълнението на поетите с приватизационния договор задължения, вкл. и плащането на договорените неустойки.

3.5. В 20 (двадесет)-дневен срок от датата на връчване на заповедта на Кмета на Община Велико Търново за определяне на купувач, да представи на ПРОДАВАЧА декларация за произхода на средствата по реда на чл. 7, ал. 3 и ал. 4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, отговаряща на всички изисквания на Наредбата, издадена на основание чл. 7, ал. 4 от същия закон.

3.6. обстоятелствата по т. 2.2 от настоящото решение се установяват с удостоверения, издадени от съответния Окръжен съд по седалището на юридическото лице и чрез справка за вписаните обстоятелства и за обявените актове за юридическите лица в Търговския регистър и Регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

3.7. обстоятелствата по т. 2.3 от настоящото решение се установяват с удостоверения, издадени от съответната ТД на НАП по постоянния адрес/седалището на участника, от Община Велико Търново и от съответната община по постоянния адрес/седалището на участника, или от съответния орган за установяване на тези задължения, съгласно законодателството на държавата, в която участникът е установен.

4. Определя цена за продажба на конкурсната документация в размер на 300 лева (с ДДС). Цената на конкурсната документация 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. Конкурсната документация да се получава след представяне в ОБАП на документ за извършено плащане - стая 419 в сградата на Община В. Търново. Закупилите документация получават сертификат за регистрация.

5. Определя депозит за участие в конкурса в размер на 121 440 лева, който следва да бъде внесен по сметка № BG59 SOMB 9130 3324 7614 01 на ОБАП при "Общинска банка" АД - клон Велико Търново, BIC код SOMB BGSF.

6. Определя срокове и място за участие в конкурса: а) закупуване на документация, разяснения по процедурата и разрешение за оглед на обекта от ОБАП - стая 419 в сградата на Община В. Търново – краен срок 21 дни след обнародване на това решение в „Държавен вестник“, като в случай, че така определеният краен срок съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ тази дата; б) внасяне на депозит за участие по указания в предходната точка ред - краен срок до 16 часа на деня, предхождащ деня за подаване на оферти; в) подаване на оферти в ОБАП - стая 419 в сградата на Община В. Търново – краен срок 28 дни след обнародване на това решение в „Държавен вестник“, като в случай, че така определеният краен срок съвпада с неработен ден, срокът изтича в последния работен ден, предхождащ тази дата; г) в случай, че няма кандидати за участие или има подадена само една оферта, посочените срокове се удължават с 14 дни; д) действия по спазване на определените срокове се извършват само в работни дни и в работното време на Община Велико Търново – сутрин от 8,30 ч. до 12,00 часа и след обяд от 13,00 ч. до 17,00 часа.

7. Участниците в конкурса изготвят офертите си в съответствие с конкурсната документация, определените с това решение ред, срокове и дадените им указания. Офертите, заедно с придружаващите ги документи, се подават лично от кандидатите за участие или чрез нотариално упълномощени от тях лица. Документи внесени от неупълномощени лица или представени чрез пощенски и куриерски услуги, или по друг начин, не се разглеждат.

8. Заплащането на договорената цена и сключването на договор за продажба на обекта да се извърши в 30 дневен срок от датата на влизане в сила на решението за определяне на купувач. Дължимата сума, заедно с начисления ДДС и представляваща разлика между договорената цена и внесенния депозит, се заплаща 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 предложената от определения купувач 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, при издължаването на началната вноски, купувачът заплаща и пълния размер на дължимия ДДС, собствеността на имота се прехвърля на купувача с подписването на договора, като за периода до окончателното изплащане на определената цена имотът се ипотекира в полза на продавача.

9. В случай на отказ на участника, спечелил конкурса, да извърши заплащане и да подпише договор в 30 дневен срок от обявяването му за спечелил конкурса, внесенният от него депозит не се възстановява. Депозитите на останалите участници се възстановяват в 5 дневен срок след изтичане на срока за обжалване.

10. Възлага на ОБАП да организира приватизационната сделка за обекта по установения от закона ред, Методиката за подготовка на приватизационни сделки, провеждане на публични търгове и конкурси, сключване на приватизационни сделки и следприватизационен контрол в община Велико Търново, приета от Общински съвет Велико Търново и това решение на Общинския съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Точков)

11.12.2019 г.

ДОГОВОР

за продажба чрез публично оповестен конкурс на един етап на „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново, по реда на чл. 32, ал.3 , т. 2, във връзка с чл. 31 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол

Днес, на 2019 година, в гр. Велико Търново между:
ОБЩНСКИ СЪВЕТ - Велико Търново, в качеството му на орган по чл. 4, ал. 4 от ЗПСК, представляван от председателя му, с ЕГН, наричан по-нататък в този договор за краткост "ПРОДАВАЧ",

И

.....
....., имейл адрес, наричан в този договор за краткост "КУПУВАЧ"

и на основание Решение № 1251/25.10.2018 г. и Решение № 2019 г. на Великотърновски общински съвет, протокол от на Комисията, назначена със Заповед на Кмета на Община Велико Търново №....., решение №на Надзорния съвет за приватизация и следприватизационен контрол и Заповед на Кмета на Община Велико Търново №за определяне на купувач, се сключи настоящият договор за продажба чрез публично оповестен конкурс на един етап за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново, по реда на чл. 32, ал. 3, т. 2, във връзка с чл. 31 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, чл. 35з, ал. 1 и чл. 36, ал. 1, т. 3 и ал. 2 от Наредбата за търговете и конкурсите, при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА общински нежилищен имот, представляващ „Дворно място, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с. Присово, заедно с построена в него сграда (бивше училище) - собственост на Община Велико Търново, представляващ обособен обект, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** (.....), в стр. кв. (.....) по подробния устройствен план на село, община Велико Търново, с приложена улична регулация и уредени регулационни отношения, отреден за “.....”, целият с площ от кв. м., при граници: изток –, запад –, север – и юг –, заедно с построените в този имот, представляваща бивше училище, построено през година, със застроена площ кв. м., състояща се от: ;, построена през година, със застроена площкв.м., състояща се от

Чл. 2. КУПУВАЧЪТ купува подробно описания в чл. 1 недвижим имот, в състоянието, в което се намира при извършването на оценката по реда на чл. 26 от ЗПСК.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 3. Общата цена на имота, предложена от КУПУВАЧА при проведения търг, е в размер на (.....) лева, от която: стойността на сградата и прилежащия към нея терен е в размер на(.....) лева, стойността на урегулирания поземлен имот (намалена със стойността на прилежащия към сградата терен) е в размер на (.....) лева и в която цена не е включена стойността на дължимия ДДС в размер на (.....) лева.

Чл. 4. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА сумата (.....) лева, от която сума се приспада стойността на внесения от КУПУВАЧА депозит в размер на (.....) лева, като така дължимата сума в размер на (.....) лева следва да бъде преведена по сметката на ПРОДАВАЧА в Общинска банка- АД, клон Велико Търново, по сметка BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00, BIC код SOMBBGSF.

При разсрочено плащане :

Чл.4.1. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА договорената в чл. 3 цена както следва:

- в срок до г. – (.....) лева, от която (.....) лева представлява стойността на дължимата първа вноска от договорената по чл.3 на този договор цена, а сумата (.....) лева представлява стойността на дължимия съгласно чл. 45,чл.5,т.1, във вр. с чл. 25, ал. 2 от ЗДДС данък върху добавената стойност, от която обща сума се приспада стойността на внесения от КУПУВАЧА депозит в размер на (.....) лева, като така дължимата сума в размер на (.....) лева следва да бъде преведена по сметката на ПРОДАВАЧА в Общинска банка - АД, клон Велико Търново, по сметка BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00, BIC код SOMBBGSF;

- останалата част от продажната цена в размер на (.....) лева, е платима в срок до (.....) месеца, считано от подписването на настоящия договор, на..... (.....) месечни вноски, всяка в размер на по (.....) лева, всяка от които е платима до число на съответния месец.

4.2. Плащанията, дължими съгласно този договор, се считат за извършени от датата на получаване на потвърждение от страна на банката на ПРОДАВАЧА за извършване на банковия превод.

4.3. Плащането на началната вноска от дължимата за плащане продажна цена, заедно с целия размер на дължимия ДДС, е условие за подписване на договора.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 5. Заплащането на договорената по чл. 4 от този договор продажна цена и представянето на декларация за произхода на средствата по реда на чл. 7, ал. 3 и ал. 4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, отговаряща на всички изисквания на Наредбата, издадена на основание чл. 7, ал. 4 от същия закон, е задължително условие за сключването на договора и за преминаването на собствеността.

Чл. 6. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен в 10-дневен срок от подписването на този договор да предаде на КУПУВАЧА владението върху недвижимия имот, описан в чл. 1, за което се съставя приемно-предавателен протокол, подписан от двете страни или упълномощени от тях лица.

Чл.7. В седемдневен срок от подписването на настоящия договор КУПУВАЧЪТ се задължава да направи необходимите постъпки пред съответните органи за регистриране

на свое име уредите и съоръженията за отчитане ползването на електроенергия, вода и други подобни, свързани с обслужването и експлоатацията на обекта.

Чл.8.(1) КУПУВАЧЪТ е длъжен в 20 (двадесет)-дневен срок от датата на връчване на заповедта на Кмета на Община Велико Търново за определяне на купувач, да представи на ПРОДАВАЧА декларация за произхода на средствата по реда на чл. 7, ал. 3 и ал. 4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, отговаряща на всички изисквания на Наредбата, издадена на основание чл. 7, ал. 4 от същия закон.

(2) КУПУВАЧЪТ е длъжен при отчитане на всяко задължение по настоящия договор за извършване на инвестиции, да представя декларации за произхода на средствата по реда на чл. 7, ал.3 и ал. 4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

Чл.9 . КУПУВАЧЪТ е длъжен :

(1) да извърши преустройство и промяна в предназначението на имота, предмет на този договор, като същият се отреди за „Дом за стари хора“, като в срок до 3 (три) години, считано от датата на подписване на настоящия договора, получи разрешение за ползване на имота като „Дом за стари хора“;

(2) да не променя предназначението и ползването на имота като „Дом за стари хора“ за срок от 10 (десет) години, считано от датата на издаване от съответно компетентния орган за въвеждането му в експлоатация с това предназначение;

(3) в срока по чл. 9, ал. 1 за своя сметка да извърши инвестиции в обекта в размер налв., както следва: а) в срок до г. – на стойност в размер на сумата (.....) лева; б) в срок до г. – на стойност в размер на сумата (.....) лева; в) в срок до г. – на стойност в размер на сумата (.....) лева.....

(4) да разкрие в обекта ... бр. нови работни места, които да поддържа за срок отгодини, считано от издаване на разрешение за въвеждане в експлоатация на имота като „Дом за стари хора“;

(5) да не отчуждава под каквато и да е форма собствеността на имота, предмет на този договор до изтичането на срока по чл. 9, ал. 2, както и до изтичането на този срок имотът не може да бъде предмет на обезпечение;

(6) да изготвя за своя сметка и представя на ПРОДАВАЧА писмен отчет, придружен от оригинални или заверени счетоводни и други документи, доказващи изпълнението на поетите задължения по чл. 9, ал.1 до ал. 5 включително. Отчетът и необходимите документи се представят на ПРОДАВАЧА в срок до 3 месеца, след изтичане на съответния отчетен период за всяко поето задължение.

(7) КУПУВАЧЪТ се задължава да осигурява достъп на упълномощени от ПРОДАВАЧА лица или негови служители до всички документи и до имота, предмет на този договор, както и да представя при поискване документи и информация, необходими за осъществяване на контрол по изпълнение на задълженията по настоящия договор.

IV. ОТГОВОРНОСТ И САНКЦИИ

Чл.10. В случаите, когато КУПУВАЧЪТ не изпълни поетите с този договор задължения, дължи неустойки както следва :

(1) в случаите по чл. 9, ал. 1 и ал. 2 – в размер на 25 (двадесет и пет) на сто върху продажната цена ;

(2) в случаите по чл. 9, ал. 3 – в размер на 25 (двадесет и пет) на сто върху стойността на договорените, но неизвършени инвестиции за съответния период ;

(3) в случаите по чл. 9, ал. 4 – неустойка в размер на минималната работна заплата в страната, установения за съответния период, за всяко неразкрито или неподдържано работно място за съответния период, считано от възникване на неизпълнението;

(4) за всички други задължения, поети с този договор – в размер на 25 (двадесет и пет) на сто от продажната цена;

(5) плащането на неустойките не освобождава купувача от изпълнение на съответните задължения.

Чл. 11. За обезпечаване изпълнението на задълженията на КУПУВАЧА относно плащане на разсрочената част от договорената продажна цена, договорените неустойки и дължими лихви, на основание чл. 34а, във вр. с § 11д от ПР на ЗПСПК, се учредява законна ипотека върху имота, предмет на този договор, за което КУПУВАЧЪТ дава съгласието си с подписването на този договор.

Чл. 12. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати на ПРОДАВАЧА неустойките, посочени в чл. 10, в срок до 30 (тридесет) календарни след като ПРОДАВАЧЪТ уведоми КУПУВАЧА за техния размер. При забава в срока за изпълнението на задължение по предходното изречение, КУПУВАЧЪТ дължи лихва за забава в размер на законна лихва, начислена върху размера на съответно изчислените неустойки.

Чл. 13 При неизпълнение на поетите с този договор задължения от страна на КУПУВАЧА и/или при забава за плащане на дължимите неустойки с повече от 30 (тридесет) дни, страните приемат, че е налице съществено неизпълнение на договорно поето задължение и ПРОДАВАЧЪТ има право да развали едностранно този договор, без за това да дължи предизвестие. В този случай КУПУВАЧЪТ дължи на ПРОДАВАЧА неустойка в размер на 100% от покупната цена и от стойността на извършените от КУПУВАЧА подобрения и ремонти в имота. Неустойката не може да се намалява поради прекомерност.

V. ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА, СРОКОВЕ

Чл. 14 (1) Настоящият договор влиза в сила от момента на подписването му, като съгласно чл. 35 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, във вр. с чл. 18 от Закона за собствеността, нотариална форма не е необходима.

(2) От този момент той произвежда своето прехвърлително действие върху прехвърляния имот от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА, както и своето правно действие за всички поети от страните задължения по него.

(3) Правото на собственост върху прехвърляния имот преминава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в момента на подписване на настоящия договор, след плащане на договорената продажна цена.

VI. СПОРОВЕ

Чл. 15. (1) Възникналите спорове между страните по тълкуването и изпълнението на настоящия договор се решават по добра воля и взаимно съгласие.

(2) При постигане на съгласие по спорните въпроси страните изготвят писмено споразумение, което след подписването му от тях става неразделна част от този договор.

(3) При непостигане на съгласие по начина, определен в предходната алинея, спорните въпроси се решават от компетентния съд по реда на Българското гражданско законодателство. Страните уговарят, че местната подсъдност по дела във връзка с изпълнението или неизпълнението на настоящия договор е във Великотърновския районен, съответно Великотърновския окръжен съд. Споразумението за подсъдност се прави на основание на чл. 117, ал. 2 от ГПК.

VII. СЪОБЩЕНИЯ И КОРЕСПОНДЕНЦИЯ

Чл. 16. (1) Всички съобщения между страните и кореспонденцията между тях във връзка с изпълнението на настоящия договор са валидни, ако са направени в писмена форма и са подписани надлежно от страните или редовно упълномощени техни представители.

(2) За дата и час на съобщенията предадени лично или по кореспондентен начин се смятат:

1. Датата и часът на предаването при ръчно предаване на съобщението.

2. Датата на пощенското клеймо и отбелязания час, ако има такъв, при съобщения, изпратени по пощата.

3. Датата и часът на приемането при съобщения или кореспонденция по телефакс или по електронен път.

(3) За валидни адреси на страните при съобщения и кореспонденция се смятат адресите, които страните са посочили в настоящия договор, освен ако други адреси са съобщени по реда на тази глава от договора.

Настоящият договор се изготви и подписа в пет еднообразни екземпляра - по един за всяка една от страните, един за представяне за вписване пред Агенция по вписванията – Служба по вписванията Велико Търново и два за представяне за вписване на законна ипотека.

ПРОДАВАЧ:

(.....)

КУПУВАЧ:

(.....)

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

ДВОРНО МЯСТО, за което е отреден УПИ I от кв.25 по плана на с.Присово, заедно с построената в него СГРАДА – бивше училище

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 1251/25.10.2018 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „ ДВОРНО МЯСТО, за което е отреден УПИ I – „за основно училище“ от кв.25 по плана на с.Присово, заедно с построената в него СГРАДА – бивше училище“, като обектът е включен в годишния план за приватизация за 2018 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 № 1251/25.10.2018 г. е обнародвано в "Държавен вестник", бр.94/13.11.2018 г. (стр.91) и е публикувано в националните всекидневници в."Сега" и в."Монитор" – в броевете от 05.11.2018 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 12.11.2019 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) № 6865/12.08.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 35, досие 6865.

В АЧОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2, чл.60,ал.1 и чл.2,ал.1,т.7 от ЗОС. В АЧОС са визирани съставените по-рано актове за собственост – акт за публична общинска собственост (АПОС) № 486/15.02.1999 г. и акт за държавна собственост (АДС) № 672/12.05.1950 г., които са представени за нуждите на настоящия анализ. От тях е видно, че имотът (дворното място - парцел I от кв.25 и училищната сграда) е актуван като държавен през м.май 1950 г. съгласно чл.2 от Закона за държавните имоти (ЗДИ, обн. в ДВ, бр. 300 от 22.12.1948 г.действал от 22.01.1949 до 16.11.1951 г.) и Правилника за приложение на ЗДИ (обн. в ДВ, бр. 83 от 12.04.1949 г.). Със Заповед № 1409/10.07.1998 г. на Областен управител Ловеч, на основание чл.78,ал.1 от Закона за държавната собственост (ЗДИ), във вр. с чл.2,ал.1,т.6 от Закона за общинската собственост (ЗОС) имотът, описан в АДС № 672/12.05.1950 г. - дворно място от 3730 кв.м., съставляващо дворище-пл.№ 401 в кв.25 по плана на с.Присово, ведно с намиращата се в него сграда с пристройка (училище) със ЗП от 641 кв.м. е отписан от актовете книги държавна собственост и е предаден на Община В.Търново. Въз основа на тази заповед и на основание чл.2,ал.1,т.6 и чл.3,ал.1,т.2 от ЗОС е съставен Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 486/15.02.1999 г., съдържащ описание на имота и сградата, построена през 1950 г. и пристройката към нея, построена през 1984 г. С решение № 204/20.07.2000 г., на основание чл.21,ал.2 от ЗМСМА и чл.12, ал.2 от Правилника за прилагане на Закона за народната просвета (ППЗНП), Общински съвет Велико Търново закрива считано от 01.09.2000 гл. три основни училища в села от общината, едно от които е

училището в с.Присово. С т.2 от решение № 297 от 21.12.2000 г. на Общински съвет Велико Търново, на основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА, във вр. с чл.6,ал.1 от ЗОС и чл.2,ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, училището в с.Присово е обявено за частна общинска собственост. Цитираното решение е отразено като забележка в АПОС) № 486/15.02.1999 г. Със Заповед № РД22-672/22.04.2019 г. на кмета на Община Велико Търново е одобрено частично изменение на ПУП-план за регулация за УПИ I от кв.25 по кадастралния и регулационен план на с.Присово, предвиждащо промяна на южната улично-регулационна граница на УПИ I спрямо улица с ОКОК 110-110а по съществуващите имотни граници, както и промяна на северната улично-регулационна граница на УПИ I и пешеходна алея спрямо улица с ОКОК 99-98.

С посочения по-горе акт № 6865/12.08.2019 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) № 6865/12.08.2019 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново под № 96, том XVI, рег.№ 6264/16.08.2019 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

В цитирания акт имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Застроено дворно място, представляващо УПИ I от кв.25 по плана на с.Присово, община Велико Търново, с отреждане „за основно училище“, с площ 3550 кв.м., заедно с построената в него СГРАДА (бивше основно училище „Христо Ботев“ с.Присово), масивна конструкция, на два етажа, построена през 1950 г. и пристройка от 1984 г., със застроена площ (ЗП) 671 кв.м., със следните помещения: СУТЕРЕН – парно, стая за огвяра, две работилници, три складови помещения, коридор и стълбище; СУТЕРЕН на ПРИСТРОЙКА – коридор, столова, кухня, склад, тоалетна, три помещения и коридор; I ЕТАЖ – библиотека, игротека, три класни стаи, коридор и стълбище; I ЕТАЖ на ПРИСТРОЙКА – салон, тоалетна, стая за персонала, коридор и стълбище към междинен етаж, състоящ се от хранилище и тоалетна; II ЕТАЖ – четири класни стаи, дирекция, склад и коридор; II ЕТАЖ на ПРИСТРОЙКА – класна стая, учителска стая, хранилище, две тоалетни с умивалня и коридор; ТАВАНСКИ ЕТАЖ.

В графа 4 на АЧОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – улица с ОКОК 97-99-100; изток – алея, УПИ II-402а; юг - улица с ОКОК 110-110а; запад – площад.

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на основната сграда в имота, като в декларацията по чл.3 и чл.11 от НАПСПО е отразено, че такава не е намерена да се съхранява. Представено е строително разрешение № 177/10.05.1982 г. за изграждане от тогавашната СД „ИСС“ (Стопанска дирекция Изграждане на селищните системи) на пристройка към училището с квадратура от 325 кв.м. и кубатура от 4300 кв.м. въз основа на одобрен архитектурен проект).

Посочените в АОС данни за поземления имот и намиращата се в него сграда с пристройка се съдържат и в издадената от Община Велико Търново скица № 80-263-5/08.11.2019 г., съдържаща графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници, както и построената в него сграда. В скицата е записано, че уличната регулация е приложена и че са уредени регулационните отношения със съседните поземлени имоти, както и че имотът е собственост на Община Велико Търново по АЧОС № 6865/12.08.2019 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 ипотечи 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 12.11.2019 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни или арбитражни дела и спорове. Той не е предмет и на производства за принудително изпълнение.

Представено е и удостоверение за данъчна оценка по чл.3,ал.2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, съгласно което данъчната оценка на общинския имот – предмет на анализа е 86789,20 лв., от които 12761,50 лв. за поземления имот (земята) и 74027,70 лв. за сградата.

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:

ДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 1251/25.10.2018 г. на Общински съвет Велико Търново, копия от публикации в „Държавен вестник“ и във вестниците „Сега“ и „Монитор“;
2. Акт за частна общинска собственост № 6865/12.08.2019;
3. Акт за държавна собственост № 627/12.05.1950 г. и Акт за публична общинска собственост № 486/15.02.1999 г.
4. Заповед № 1409/10.07.1998 г. на Областен управител Ловеч; Решения № 204/20.07.2000 г., и № 297 от 21.12.2000 г. на Общински съвет Велико Търново; Заповед № РД22-672/22.04.2019 г. на кмета на Община Велико Търново.
5. Скица № 80-263-5/08.11.2019 г. на Община Велико Търново
6. Декларация от 12.11.2019 г. по чл.11, т.3 от НАПСПО от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ -ДВОРНО МЯСТО, ЗА КОЕТО Е ОТРЕДЕН I –„ЗА ОСНОВНО УЧИЛИЩЕ“ ОТ КВАРТАЛ 25 ПО ПЛАНА НА С.ПРИСОВО, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНАТА В НЕГО СГРАДА (БИВШЕ УЧИЛИЩЕ)

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Разходен метод	386 816	10%	38 682
Метод на приходната стойност	400 130	20%	80 026
Метод на пазарните аналози	408 687	70%	286 081
Пазарна Стойност			404 788
кръглю			404800

В това число стойност на земята- 68780лв
ДДС на облагаемата част от УПИ- 9112,24лв
[68780лв - (671м² +25,80+ 416,10+85,80м²)x 19,37лв]x 20%
Обща стойност на обекта с ДДС- 413912,24 лв

Урегулиран поземлен имот I- за основно училище квартал 25 по плана на с. Присово е застроен и е с площ 3550кв.м

В него е построена сграда –бивше основно училище“Христо Ботев“ , с масивна стоманобетонова конструкция. Състои се от основна сграда, построена 1950г и пристройка, построена 1984г.

Застроена площ на основна сграда – 346м, РЗП- 692кв.м

Застроена площ на пристройка –325м², РЗП-650кв.м

Обща застроена площ на училището, вкл.сутерен е 2013кв.м .Прилежащ терен- 416,10м²

В имота има сграда- външна тоалетна, с масивна стоманобетонова конструкция. Застроена площ -25,80кв.м Прилежащ терен-85,80кв.м

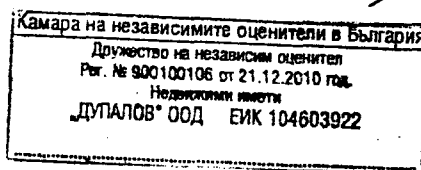
Имотът не се ползва от 2000г. Конструкцията на сградата и покривът са в много добро състояние. Довършителните работи- дограма, инсталации, мазилки, настилки са в лошо състояние и се нуждаят от подмяна.

Имотът е ограден от всички страни с сграда от каменна зидария, бетонова шапка и метална част Външно около сградите е направена тротоарна настилка. Направени са асфалтови площадки и баскетболно игрище

В имота има трайни насаждения: 20броя иглолистни и широколистни дървета

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

04.12.2019г.
гр.В.Търново





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
 МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

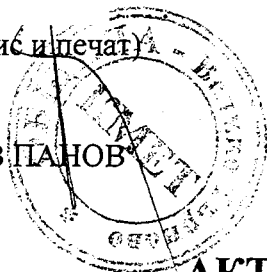
УТВЪРЖДАВАМ: . . .

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ

(име, фамилия)

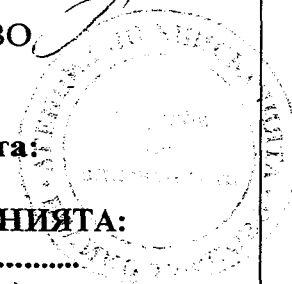


Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)



АКТ № 6865

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 35

Досие 6865

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.08.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	НА ОСНОВАНИЕ: чл.56, ал.1; чл.59, ал.2, чл.60, ал.1 и чл.2, ал.1, т.7 от ЗОС; Продължава в графа Забележки
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроено дворно място, представляващо УПИ I /едно римско/ от кв. 25 по плана на с. Присово, Община В. Търново, с отрезждане: "За основно училище", с площ 3550 кв.м. /три хиляди петстотин и петдесет квадратни метра/, заедно с построената в него: СГРАДА /бивше основно училище "Христо Ботев" - с. Присово/, масивна конструкция, на 2 /два/ етажа, построена 1950 г. и пристройка 1984г., със ЗП 671 кв.м. /шестстотин седемдесет и един квадратни метра/, със следните помещения: СУТЕРЕН - парно, стая за огняра, 2 /две/ работилници, 3 /три/ складови помещения, коридор и стълбище. СУТЕРЕН /пристройка/- коридор, столова, кухня, склад, тоалетна, 3 /три/ бр. помещения и коридор; Продължава в графа Забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Присово, Община Велико Търново, кв. 25, УПИ I
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СЕВЕР: улица с ОК ОК 97-99-100, ИЗТОК: алея, УПИ II - 402а ЮГ: улица с ОК ОК 110 - 110а ЗАПАД: площад
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	86789,20 лв. /осемдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и девет лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 486/15.02.1999 г.; АДС № 627/12.05.1950 г., Заповед № 1409/10.07.1998 г. на Областен управител - Ловеч.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Велико Търново - чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПАВЛИНА ЖЕЛЯЗКОВА - СТАРШИ ЕКСПЕРТ В ОТДЕЛ "УС" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към графа 2. Правно основание Скица № 1017-00-23/15.07.2019г. на Община Велико Търново; Удостоверение №5401004026/01.08.2019г. за данъчна оценка на имота, Решение № 204 по Протокол № 16 от заседание на Общински съвет Велико Търново, проведено на 20.07.2000г. за закриване на основно училище "Христо Ботев" в село Присово, Решение № 297 по Протокол № 22 от заседание на Общински съвет Велико Търново, проведено на 21.12.2000г. имота се обявява за частна общинска собственост. Към графа 3. Вид и описание на имота I ЕТАЖ - библиотека, игротека, 3 /три/ класни стаи, коридор и стълбище; I ЕТАЖ - /пристройка/- салон, тоалетна, стая за персонала, коридор и стълбище за междинен етаж, състоящ се от хранилище и тоалетна; II ЕТАЖ - 4 /четири/ класни стаи, дирекция, склад и коридор; II ЕТАЖ - /пристройка/- класна стая, учителска стая, хранилище, 2 /две/ тоалетни с умивалня и коридор; ТАВАНСКИ ЕТАЖ; Към графа 4. Местонахождение на имота Със Заповед № 586/24.04.1981г. на Окръжен съвет Велико Търново е одобрен плана на с. Присово. Със Заповед № РД22-672/22.04.2019г. на Кмета на Община Велико Търново се одобрява ЧИ на ПУП-ПР за промяна границите на УПИ I - "за основно училище" от кв. 25 по кадастралния и регулационен план на с. Присово.	