



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: „Урегулиран поземлен имот III - „за обществено и делово обслужване“ от кв.1 по ПУП на с. Никюп, заедно с построена в него сграда (бивша детска градина)“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 226 /25.06.2020 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Урегулиран поземлен имот III - „за обществено и делово обслужване“ от кв.1 по ПУП на с. Никюп, заедно с построена в него сграда (бивша детска градина)“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 60 от 07.07.2020 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „24 часа“ – бр.173/07.07.2020 г. и в-к „България Днес“ – бр.160/ 07.07.2020 година.

За УПИ III, отреден за „обществено и делово обслужване“ от кв.1 по ПУП на с.Никюп, целият с площ от 855 кв.м, с построена в него едноетажна масивна сграда – бивша детска градина, със ЗП 181 кв.м, склад за твърдо гориво – пристройка към сградата със ЗП 15 кв.м и тоалетна със ЗП 10 кв.м е съставен Акт за частна общинска собственост № 7008/10.06.2020 година и е издадена скица от Община Велико Търново .

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.: разходен методи и на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,30:0,70 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 20 800 лева, в т.ч. стойността на земята в размер на 4 290 лева и в която цена 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, ал.3, във вр. с ал. 5, т. 1 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 226/ 25.06.2020 г. (ДВ, бр. 60/2020 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **20 800 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Урегулиран поземлен имот III - „за обществено и делово обслужване“ от кв.1 по ПУП на с. Никюп, заедно с построена в него сграда (бивша детска градина)“ - собственост на Община Велико Търново. Сделката се облата 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 1 050 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 6 240 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 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, 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), заедно с целия размер на дължимия 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. Точков)

19.08.2020 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

"Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ III от кв.1 по плана на село Никюп, община Велико Търново – за обществено и делово обслужване , заедно с построената в него сграда – бивша детска градина"

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 226/25.06.2020 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: "Урегулиран поземлен имот – УПИ III в кв.1 по плана на село Никюп, община Велико Търново – за обществено и делово обслужване, заедно с построената в него сграда – бивша детска градина", който със същото решение е включен в годишния план за приватизация за 2020 г.

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

Решение 226/25.06.2020 г. е обнародвано в "Държавен вестник", бр.60/07.07.2020 г. (стр.130) и е публикувано в националните всекидневници в."България Днес" и в."24 часа" – в броевете от 07.07.2020 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 05.08.2020 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 "Урегулиран поземлен имот – УПИ III от кв.1 по плана на село Никюп, община Велико Търново – за обществено и делово обслужване , заедно с построената в него сграда – бивша детска" има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 7008/10.06.2020 г. със следните регистрационни данни: регистър 36, досие 7008. 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 този АЧОС е отбелязано, че същият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2 от ЗОС, както и Заповед № РД22-553/08.04.2020 г. на кмета на Община В.Търново за частично изменение на ПУП-ПР на с.Никюп.

В АЧОС № 7008/10.06.2020 (раздел 8) е упоменато наличието на съставен по-рано акт за общинска собственост - № 6844/17.07.2019 г. който също е представен за нуждите на анализа. В него като основание съставяне са визирани чл.60, ал.1 ЗОС и решение № 1252 по протокол № 48 от 25.10.2018 г. на Великотърновски общински съвет, като е записан и предходен акт за общинска собственост - № 2099/19.12.2003 г. При допълнителни проучвания е установено, че по АОС от 2003 г. имотът е представлявал публична общинска

собственост, като с цитираното решение на ВТОБС е обявен за частна общинска собственост съгласно чл.6,ал.1 ЗОС, тъй като е престанал да има предназначението по чл.3,ал.2 от ЗОС.

За нуждите на анализа е представена и цитираната в АЧОС Заповед № РД22-553/08.04.2020 г. на кмета на Община В.Търново за частично изменение на ПУП-ПР на с.Никюп. С нея на основание чл. 129,ал.2 и чл.134,ал. 2,вр.ал.1,т.1 ЗУТ е одобрен проект за частично изменение на Подробния устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) на с.Никюп, предвиждащ разделяне на съществуващия дотогава УПИ I от кв.1 на три нови урегулирани имота - УПИ I-за обществено и делово обслужване, УПИ III-за обществено и делово обслужване (който е предмет на настоящия анализ) и УПИ IV- за обществено и делово обслужване. Със същата заповед е одобрено и изменението на ПУП-План за застрояване (ПЗ), според което съществуващите сгради в имотите се запазват и се определят следните показатели за застрояване: макс.височина 10 м., максимална плътност 60%, макс.коэффициент на интензивност 1,2 и минимум озеленена площ 40 %, начин на застрояване – свободно.

АЧОС № 7008/10.06.2020 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 46, т. IX, рег.№ 3985/16.06.2020 г. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АОС обектът–предмет на анализа е описан като „Застроен урегулиран поземлен имот /УПИ/ III от кв.1 по плана на село Никюп, община Велико Търново с площ 855 кв.м. и отреждане – за обществено и делово обслужване с намираща се в него СГРАДА /бивша детска градина/ със застроена площ (ЗП) 181 кв.м., едноетажна, масивна монолитна, състояща се от: 2 бр. вкопани избени помещения, съответно със светла площ 50 кв.м. едното и 30 кв.м. другото; I-ви етаж – входно антре, коридор, спално помещение, стая за домакина, дневна-занималня, кухненски блок /кухня, коридор и склад с хладилно помещение/, 2 броя складове, тоалетна с една клетка и антре; пристройка към сградата – масивна, монолитна със ЗП от 15 кв.м., представляваща склад за твърдо гориво; тоалетна с две клетки – масивна, монолитна, със ЗП от 10 кв.м.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Никюп, квартал 1, УПИ III. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: север – улица с о.к. 4-5; изток – УПИ IV -за обществено и делово обслужване; юг – УПИ I – за обществено и делово обслужване и УПИ II-за църква; запад - улица с о.к. 1-5.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-12/04.08.2020 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 855 кв.м., неговото предназначение (отреждане) и построената в него сграда с пристройка. В скицата е посочено че уличната регулация е приложена и за имота няма неуредени регулационни отношения със съседните имоти.

От представената декларация за имота е видно, че липсват данни за запазени строителни книжа за сградата. В предложението от м.Х.2018 г. на кмета на кметство Никюп до кмета на община Велико Търново за включване на бившата детска градина в селото в плана за приватизация е посочено, че тя не функционира от 2008 г., не се използва и не се поддържа, поради което се руши.

Липсата на документация за строителството на сградата - разрешение за строеж, инвестиционен проект, архитектурен план и други строителни книжа не позволява да се направи категоричен извод дали то е извършено при наличие и/или в съответствие със съществуващите по време на осъществяването му изисквания, а оттам - че постройката има статут на търпим строеж и не подлежи на премахване и забрана за ползване. Известна индичия за това е одобреният с цитираната по-горе АЧОС Заповед № РД22-553/ 08.04.2020 г. на кмета на Община В.Търново план за застрояване, според който съществуващите сгради в имотите, обхванати от частичното изменение на плана, в т.ч. и този – предмет на анализа, се запазват.

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. В декларацията е отбелязано, че във връзка с обслужването и експлоатацията на имота, за него има разкрита партида за отчитане на ползваната електроенергия - № 05246013

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 05.08.2020 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 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 10.08.2020

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 226/25.06.2020 г. на Общински съвет Велико Търново; копия от публикации в "Държавен вестник" и във вестниците "България Днес" и "24 часа";
2. Акт за частна общинска собственост № 7008/10.06.2020, Акт за частна общинска собственост № 6844 /17.07.2019 г.;
3. Скица № 80-263-12/04.08.2020 г. на Община В.Търново;
4. Декларация от 05.08.2020 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН III –ЗА ОБЩЕСТВЕНО
И ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАНЕ КВАРТАЛ 1 ПО ПЛАНА НА
С.НИКЮП, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО
СГРАДИ (БИВША ДЕТСКА ГРАДИНА)

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Разходен метод	19 901	30%	5 970
Метод на пазарните аналози	21 199	70%	14 839
Пазарна Стойност			20 810

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 20800лв

В това число стойност на земята-

4290лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ

524,84 лв

Обща стойност на обекта с ДДС-

21324,84лв

Урегулиран поземлен имот III- за обществено и делово обслужване квартал 1 по плана на с. Никюп е застроен и е с площ 855кв.м

В него е построена сграда –бивша детска градина, с масивна конструкция, с дървен гредоред. Състои се от етаж, повдигнат над терена и полупоземен етаж със складови помещения-мази. Застроена площ -181кв.м , избени помещение с площ 80кв.м

До основната сграда има пристроен- склад за твърдо гориво, с масивна, монолитна стоманобетонена конструкция. Застроена площ -15кв.м

Външна тоалетна- масивна монолитна Застроена площ -10кв.м

Сградите са построени около 1965г. и не се използва в последните десетина години. Конструкцията на сградата и покривът са в задоволително състояние. Довършителните работи- дограма, инсталации, мазилки, настилки са в лошо състояние и се нуждаят от подмяна.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

10.08.2020г.

гр.В.Търново

/инж. Д. Дупалов/

