



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: „Застроен урегулиран поземлен имот IV– 421, „за основно училище“ от кв.1 по плана на с. Пушево, заедно с построените в него сгради“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 337 от 24.09.2020 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен урегулиран поземлен имот IV– 421, „за основно училище“ от кв.1 по плана на с. Пушево, заедно с построените в него сгради“ - собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 87 от 09.10.2020 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „24 часа“ – бр.250/05.10.2020 г. и в-к „България Днес“ – бр.237/05.10.2020 година.

За УПИ IV-421, отреден за „основно училище“ от кв.1 по ПУП на с. Пушево, с площ от 1291 кв.м, заедно с построена в него СГРАДА – бивше основно училище, представляваща едноетажна масивна сграда със сутерен, построена 1948 г., със ЗП 256 кв.м. и СГРАДА, със ЗП 65 кв.м., състояща се от 3 складови помещения и тоалетни, е съставен Акт за частна общинска собственост № 7035/ 23.07.2020 година и е издадена скица от Община Велико Търново с изх. № 80-263-20/17.09.2020 година.

След проведена процедура по пряко договаряне, извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Елатив техноинвест“ ООД – гр. София. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв. Дияна Моминска, 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 пазарните множители и ликвидационна стойност. Въз основа на направените изчисления и след приемане на коефициенти на тежест за използваните методи в съотношение 0,10:0,80:0,10 оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 51 600 лева, в т.ч. стойността на земята в размер на 11 500 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 № 337/ 24.09.2020 г. (ДВ, бр. 87/2020 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **51 600 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен урегулиран поземлен имот IV– 421, „за основно училище“ от кв.1 по плана на с. Пушево, заедно с построените в него сгради“ - 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 2 600 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 - 14,30 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 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 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 15 480 лева. Депозитът се внася 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, заедно с дължимия ДДС 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 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 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. ~~Тодков~~)

21.10.2020 г.

АНАЛИЗ

на

ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на

ОБЕКТ

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ,

със стопанско предназначение, представляващ „Застроен урегулиран поземлен имот IV - 421 “за основно училище” от кв. 1 по ПУП на с. Пушево, заедно с построените в него сгради, собственост на Община Велико Търново

Октомври, 2020г.
Велико Търново

ЦЕЛ НА АНАЛИЗА

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Застроен урегулиран поземлен имот IV - 421 “за основно училище” от кв. 1 по ПУП на с. Пушево, заедно с построените в него сгради, собственост на Община Велико Търново, се извършва съгласно Решение № 337 от заседание на Общински съвет гр. Велико Търново, проведено на 24.09.2020г. за откриване на процедура за приватизация на общински нежилищен имот, включен в годишния план за 2020г.

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост № 7035/23.07.2020г., вписан в АВ - СВ гр. Велико Търново вх. рег. № 5322, акт № 155, том XII от 30.07.2020г.

Анализът има за цел установяването на вещноправния режим на имота, в това число правото на собственост и ограничени вещни права, с които е обременен същия, сключени наемни и други видове договори с други юридически и/или физически лица.

I. ВЕЩНОПРАВЕН РЕЖИМ

Предмет на настоящия правен анализ е имот:

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Застроен урегулиран поземлен имот IV - 421 /четвърти римско - четиристотин двадесет и първи арабско/ от кв. 1 /едно/ по плана на с. Пушево, Община Велико Търново, с отреждане “За основно училище”, с площ 1291 кв.м. /хиляда двеста деветдесет и един кв.м./, заедно с построените в него сгради: СГРАДИ - бивше основно училище с. Пушево, масивна конструкция, на 1 /един/ етаж със сутерен, построена 1948г., със ЗП 256 кв.м /двеста петдесет и шест кв.м./, състояща се от следните помещения - СУТЕРЕН - 2 /две/ преходни помещения, ПЪРВИ ЕТАЖ - 3 /три/ класни стаи, кабинет, салон и коридор, СГРАДА със ЗП 65 кв.м. /шестдесет и пет кв.м./, състояща се от 3 /три/ складови помещения и тоалетни, при граници на имота: север: УПИ I - за църква, кв. 1, изток: улица с ОК ОК 21-22-15а, юг: УПИ IX-422, кв.1, запад: УПИ III-420; V-419; II-419, кв. 1.

Недвижимият имот е актуван с Акт за частна общинска собственост № 7035/23.07.2020г., вписан в АВ - СВ гр. Велико Търново вх. рег. № 5322, акт № 155, том XII от 30.07.2020г., съхраняван в общинска администрация гр.Велико Търново. Имотът не е включен в капитала на общинско търговско дружество.

Общинският нежилищен имот, предмет на правния анализ, представляващ „Застроен урегулиран поземлен имот IV - 421 “за основно училище” /четвърти римско - четиристотин двадесет и първи арабско/, е с местонахождение село Пушево, област Велико Търново. Със Заповеди №873 и №874/1936г. е одобрен плана на село Пушево. Със Заповед № РД 22-566 от 13.04.2020г. на Кмета на Община Велико Търново е одобрено частично изменение на ПУП - план за регулация за УПИ IV - за основно училище от кв. 1 по кадастралния и регулационния план на с. Пушево. Създава се нов УПИ X-422, кв. 1 по плана на населеното място, като част от съществуващия УПИ IV - за основно училище от същия квартал по съществуващите имотни граници на ПИ 422.

Видно от Декларация по реда на чл. 3 и чл. 11 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки към 13.10.2020г., за имота няма предявени имуществени искове и претенции, няма данни за предявени други

имуществени и неимуществени искове и претенции, няма данни за заведени и/или неприключили съдебни дела и спорове, няма влезли в сила съдебни решения.

Недвижимият имот, предмет на правния анализ не е обременен с ограничени вещни права, ипотеки и/или други вещни тежести, и не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

II. СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Имотът, предмет на настоящия правен анализ не е отдаден под наем, същият не е предмет на договори за съвместна дейност и в него не работят лица на основни трудови договори с община Велико Търново или нейни търговски дружества. Същият се предлага за продажба без оборудване. Не се намират разкрити партида за отчитане ползването на електроенергия, вода и други подобни, свързани с обслужването и експлоатацията на имота.

III. ИМУЩЕСТВЕНИ ИСКОВЕ И ПРЕТЕНЦИИ

Към момента няма предявени по съдебен ред имуществени претенции, касаещи недвижимия имот, предмет на настоящия анализ, няма влезли в сила съдебни и арбитражни решения, не е предмет на производства за принудително изпълнение.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С оглед обстоятелствената част на правния анализ, изложена в раздел I, се налага правния извод, че недвижимият имот може да бъде предмет на разпоредителна сделка съгласно ЗМСМА и ЗПСПК.

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ „Застроен урегулиран поземлен имот IV - 421 /четвърти римско - четиристотин двадесет и първи арабско/ от кв. 1 /едно/ по плана на с. Пушево, Община Велико Търново, с отреждане “За основно училище”, с площ 1291 кв.м. /хиляда двеста деветдесет и един кв.м./, заедно с построените в него сгради: СГРАДА - бивше основно училище с. Пушево, масивна конструкция, на 1 /един/ етаж със сутерен, построена 1948г., със ЗП 256 кв.м /двеста петдесет и шест кв.м./, състояща се от следните помещения - СУТЕРЕН - 2 /две/ преходни помещения, ПЪРВИ ЕТАЖ - 3 /три/ класни стаи, кабинет, салон и коридор, СГРАДА със ЗП 65 кв.м. /шестдесет и пет кв.м./, състояща се от 3 /три/ складови помещения и тоалетни, при граници на имота: север: УПИ I - за църква, кв. 1, изток: улица с ОК ОК 21-22-15а, юг: УПИ IX - 422, кв.1, запад: УПИ III - 420; V - 419; II - 419, кв. 1, при граници по Скица №80-263-20/17.09.2020г., изд. от Община Велико Търново, е изготвен от правоспособен юрист - Дияна Недялкова Моминска, с ЕГН 7602081412, вписана като адвокат в списъка на Великотърновска адвокатска колегия, съобразно изискванията на чл. 4 от Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация.

Изготвил анализа:

/адв. Дияна Недялкова Моминска/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Общински нежилищен имот - Застроен урегулиран поземлен имот IV-421 „за основно училище“ от кв. 1 по ПУП на с. Пушево, заедно с построените в него Сграда (бивше основно училище) и Сграда (складови помещения и тоалетна) – собственост на Община Велико Търново
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижим имот с цел продажба чрез търг
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНСКА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	“ЕЛАТИВ ТЕХНОИНВЕСТ” ООД гр. София притежаващ Сертификат с рег. № 901400017/16.08.2016 г. от КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	16.10.2020 г.
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	51 600 лв. без ДДС 1 500 лв. ДДС 53 100 лв. с ДДС

словом: Петдесет и три хиляди и сто лева с ДДС