

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

Вх. № 1929 / 16.02.2022.

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 VI – „за обществено обслужване“ от стр.кв. 13 по плана на с. Ветринци, заедно с построена в него сграда - ракиджийница“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 801 от 23.12.2021 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VI – „за обществено обслужване“ от стр.кв. 13 по плана на с. Ветринци, заедно с построена в него сграда - ракиджийница“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 5 от 28.01.2022 г. и е публикувано на 07.01.2022 година в националните ежедневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“ .

Урегулираният поземлен имот VI от строителен квартал 13 по плана на с. Ветринци е с площ 160 кв. м, отреден „за обществено обслужване“, с приложена улична регулация и уредени регулационни отношения. В имотът е построена едноетажна полумасивна сграда – ракиджийница, със застроена площ 40 кв.м, построена през 1963 г., състояща се от едно помещение и навес към нея с площ 16,10 кв.м. За имотът е съставен Акт за частна общинска собственост № 2650/12.03.2005 година и е издадена скица от Община Велико Търново – изх.№ 80-263-5 /10.12.2021 г.

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 метод и метод на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 12 000 лева, 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.7 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 801 от 23.12.2021 г. (ДВ, бр. 5/2022 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **12 000 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VI – „за

обществено обслужване“ от стр.кв. 13 по плана на с. Ветринци, заедно с построена в него сграда - ракиджийница“ – собственост на Община Велико Търново.Сделката се облата 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 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 - 14,00 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 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 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 3 600 лева. Депозитът се внася 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, 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, ВИС код SOMB BGSF. Непарични платежни средства не се приемат.

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.

Решението да се обнародва в "Държавен вестник" и да се публикува на интернет страницата на Общински съвет Велико Търново.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Тошев)

15.02.2022 г.

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

“Урегулиран поземлен имот – УПИ VI –за обществено обслужване от кв.13 по глана на село Ветринци, община В.Търново, заедно с построената в него сграда – ракиджийница”

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 801/23.12.2021 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: “Урегулиран поземлен имот – УПИ VI –за обществено обслужване от стр.кв.13 по плана на село Ветринци, община В.Търново, заедно с построената в него сграда – ракиджийница”

С т.1 на решението имотът е включен в годишния план за приватизация за 2021 г., а с т. 3 на Общинска агенция за приватизация (ОБАП) Велико Търново е възложено да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установения от закона ред.

Решение 801/23.12.2021 г. е обнародвано в “Държавен вестник”, бр.5/18.01.2022 г. (стр.96) и е публикувано в националните всекидневници в.”България Днес” и в.”24 часа” – в броевете от 07.01.2022 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 ; Ставрев, член на Великотърновската адвокатска колегия (ВТАК), вписан под № 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 04.02.2022 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 “Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ VI–за обществено обслужване от кв.13 по плана на село Ветринци, община В.Търново, заедно с построената в него сграда – ракиджийница” има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 2650/12.03.2005 г. със следните регистрационни данни: регистър 14, картотека 114, досие 2650. 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 посочено, че същият е изготвен на основание § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС, чл.59 от ЗОС, както и Заповед № РД 22-80/19.01.2005 г. на кмета на Община В.Търново и Заповед № 386/16.08.1996 г. на областен управител гр.Ловеч.

В АЧОС № 2650/12.03.2005 (раздел б) е упоменат предишния акт за държавна собственост - № 1243/20.10.1967, установяващ собствеността до отписването на имота като държавна собственост, извършено с цитираната в АЧОС Заповед на обл. управител Ловеч.

АЧОС № 2650/12.03.2005 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 146, рег.№ 6214/02.07.2008 г. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АЧОС обектът–предмет на анализа е описан като „Застроен урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI /шест римско/ от кв.13 /тринадесет/ по плана на село Ветринци, община Велико Търново с площ 160 кв.м. и отреждане “за обществено обслужване” с намираща се в него СГРАДА /бивша ракиджийница/ със застроена площ (ЗП) 40 кв.м., едноетажна полумасивна конструкция, състояща се от едно помещение, построена през 1963 г. и навес към сградата със ЗП 16,10 кв.м.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Ветринци , квартал 13, УПИ VI. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: изток – УПИ V – общински; запад - УПИ V – общински; север – улица с о.к. 13-31; юг - УПИ V – общински.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-5/10.12.2021 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 160 кв.м., неговото предназначение (отреждане) и построената в него сграда. В скицата е посочено че уличната регулация е приложена и че са уредени регулационни отношения със съседните имоти, а така също – че за имота няма открити процедури за изменение на ПУП и той не е предвиден за изграждане на обект публична държавна или общинска собственост.

От представената декларация за имота е видно, че за сградата не се съхраняват и няма запазени строителни книжа за сградата и документи за въвеждането и в експлоатация. По време на действията във връзка с извършване на приватизационна оценка за имота по повод решение 801/23.12.2021 г. на ОбС В.Търново е установено, че сградата е налична и е в сравнително добро състояние.

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. Липсват данни за разкрити и налични партиди за електро- и водоснабдяване и изобщо такива, свързани с обслужването и експлоатацията на имота.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем и ползването му не е предоставено на трети лица под друга форма. Посочено е също, че в имота не са извършвани трайни подобрения от наематели.

IV. Имуществени искиове и претенции :

Според информацията от декларацията за обекта към 04.02.2022 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искиове 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 09.02.2022

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение № 801/23.12.2021 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 № 2650/12.03.2005 г.;
3. Скица № 80-263-5/10.12.2021 г. на Община В.Търново;
4. Декларация от 04.02.2022 г. от длъжностни лица от общинска администрация В.Търново.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН VI-„ЗА ОБЩЕСТВЕНО
ОБСЛУЖВАНЕ“ ОТ КВАРТАЛ 13 ПО ПЛАНА НА
С.ВЕТРИНЦИ, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНАТА В НЕГО
СГРАДА- РАКИДЖИЙНИЦА

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Разходен метод	10 160	10%	1 016
Метод на пазарните аналози	12 262	90%	11 036
Пазарна Стойност			12 052

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 12000лв

В това число стойност на земята-

2460лв

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ

35,37лв

Обща стойност на обекта с ДДС-

12035,37лв

Урегулиран поземлен имот VI- за обществено обслужване от квартал 13 по плана на с.Ветринци е с площ 160кв.м

В него е построена сграда – ракиджийница, с полумасивна конструкция, в добро състояние. Застроена площ– 40кв.м Застроена площ на навес към сградата – 16,10кв.м

Година на построяване -1963г.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

09.02.2022г.

гр.В.Търново

/инж.Д.Дупалов/

Категория: 01.01.01

09.02.2022