

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

В. № 2094/20.04.2022.

ОТНОСНО: Приемане на анализ на правното състояние, начална цена и определяне метод на приватизация за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ XII-66 – „за училище“ от кв.11 по плана на с.Миндя, заедно с построените в него сгради“ - собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С решение № 858 от 24.02.2022 г. на Великотърновски общински съвет е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ XII-66 – „за училище“ от кв.11 по плана на с.Миндя, заедно с построените в него сгради“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 20 от 11.03.2022 г. и е публикувано на 08.04.2022 година в националните ежедневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“.

Урегулirаният поземлен имот XII, отреден за „училище“ от кв.11 по плана на с. Миндя е с площ от 6 249 кв.м. В имота са построени: *двуетажна масивна сграда – бивше училище*, с РЗП 1094 кв.м., състояща се от: *полувкопан приземен етаж* - кухненски блок, столова, перално помещение, стая обслужващ персонал и склад; *първи етаж* – стая дежурни, салон, две спални помещения, тоалетни, фойе и стълбище; *втори етаж* – фойе, две спални помещения, кабинет, салон с балкон, баня и тоалетни, стълбище; *масивна сграда – тоалетна*, със ЗП 36 кв.м. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6995/22.05.2020 година и е издадена скица от Община Велико Търново – изх. № 80-263-1/10.02.2022 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 200 390 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.3, във вр. с ал. 5, т. 1 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 858 от 24.02.2022 г. (ДВ, бр. 20/2022 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **200 390 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ XII-66 – „за училище“ от кв.11 по плана на с.Миндя, заедно с построените в него сгради“ – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага 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 1100 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, 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 60 117 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 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 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. Стойността на дължимия данък върху добавената стойност, съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗДДС, е дължима при сключване на договора.

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. Точков)

20.04.2022 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ СЪС СТОПАНСКО
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
ЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН XII –66-„ЗА
УЧИЛИЩЕ“ КВАРТАЛ 11 ПО ПЛАНА НА С.МИНДЯ,
ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
Разходен метод	186 024	20%	37 205
Метод на пазарните аналози	203 980	80%	163 184
Пазарна Стойност			200 389

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 200390ЛВ
В това число стойност на земята- 63670ЛВ -10,18лв/кв.м
/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ 11138,43ЛВ
Обща стойност на обекта с ДДС- 211528,43ЛВ

Урегулиран поземлен имот XII- 66 квартал 11 по плана на с. Миндя е застроен и е с площ 6249кв.м

В него е построена сграда –бивше училище, с масивна, смесена конструкция, с дървен гредоред и стоманобетоннови плочи.. Състои се от полувкопан, приземен етаж и два надземни етажа. Застроена площ на първи етаж-427кв.м. Застроена площ на приземен етаж - 240кв.м. Обща застроена площ – 1094кв.м (427кв.м+427кв.м+240кв.м), Година на построяване- 1936г.

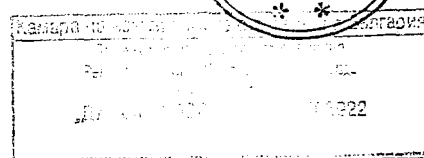
Външна тоалетна, с масивна ст.б.конструкция, със застроена площ 36кв.м Година на построяване -1936г.

Сградите не се използват в последните десетина години. Конструкцията на училищната сграда е в задоволително състояние, необходимо е укрепване на частта с дървен гредоред. Покривът е в много лошо състояние, улегнал, с течове. Довършителните работи- дограма, инсталации, мазилки, настилки са в лошо състояние и се нуждаят от подмяна.

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

13.04.2022г.
гр.В.Търново

/инж.Д.Дубалов/



АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

„Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ XII-66 –за училище от кв.11 по плана на село Миндя, община В.Търново, заедно с построените в него сгради“

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 858/24.02.2022 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен урегулиран поземлен имот – УПИ XII-66 –за училище от кв.11 по плана на село Миндя, община В.Търново, заедно с построените в него сгради“.

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 858/24.02.2022 г. е обнародвано в „Държавен вестник“, бр.20/11.03.2022 г. (стр.118) и е публикувано в националните всекидневници в „България Днес“ и в „24 часа“ – в броевете от 08.04.2022 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 № 14 50 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 29.03.2022 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 XII-66 –за училище от кв.11 по плана на село Миндя, община В.Търново, заедно с построените в него сгради“ има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 6995/22.05.2020 г. със следните регистрационни данни: регистър 35, досие 6995. 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 чл.56, ал.1, чл.2,ал.1,т.7 от ЗОС, чл.54,ал.1 от Закона за държавната собственост (ЗДС), както и Решение № 243/19.04.2013 г. на Министерския съвет на РБ; Решение № 368 от 27.09.2012 на Общински съвет В.Търново; Договор за безвъзмездно прехвърляне и приемо-предавателен протокол от 17.05.2013 г.; геодезическо заснемане от м.ХІ.2017 г. на Великотърновски териториален кадастър ЕООД, както и Заповеди на кмета на Община В.Търново № РД-22-1288/01.08.2018 и № РД 22-2100/13.12.2019 г.

В АЧОС № 6995/22.05.2020 (раздел 6) е упоменат предишния акт за държавна собственост – АДС № 3676/04.05.2011, установяващ собствеността до отписването на имота като държавна собственост, извършено със Заповед № СА-01-32-40/28.06.2013 на Областен управител на област Велико Търново.

АЧОС № 6995/22.05.2020 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 199, том VIII, рег.№ 3891/11.06.2020 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/ XII-66 /дванадесет римско за имот шестдесет и шест/ от кв.11 /единадесет/ по плана на село Миндя, община Велико Търново с площ 6249 кв.м. и отреждане „за училище“ с намиращите се в него СГРАДИ:

1/ Сграда на бивше училище – двуетажна, с приземен етаж, масивна конструкция, построена през 1936 г. със застроена площ (ЗП) 427 кв.м., състояща се от:

- приземен етаж – кухненски блок, столова, перално помещение, стая за обслужващ персонал и склад;

- първи етаж – стая дежурни, салон, 2 бр.спални помещения, тоалетни и фойе, стълбище;

- втори етаж – фойе, 2 бр. спални помещения, кабинет, салон с балкон, баня и тоалетни, стълбище

2/ Сграда – тоалетна, масивна конструкция, построена през 1936 г. със застроена площ (ЗП) 36 кв.м.

В АОС е записано местонахождението на имота – с.Миндя, квартал 11, УПИ XII-66. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: север: алея, УПИ XVII-71, УПИ III-72 от кв.11; изток: УПИ IV-70, V-69, VI-68, VII-67, VIII-65, IX-64, X-63, XI от кв.11; юг: улица с ОК ОК 11-118, УПИ XI от кв.11; запад: улица с ОК ОК 118-119-64

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 80-263-1/10.02.2022 г., в която са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 6249 кв.м., неговото предназначение (отреждане)-за училище и построените в него сгради. 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 не се съхраняват и няма запазени строителни книжа за сградите и документи за въвеждането им в експлоатация, което е разбираемо с оглед данните относно времето на строителството – 1936 г. По време на действията във връзка с извършване на приватизационна оценка за имота по повод решение 858/24.02.2022 г. на ОбС В.Търново е установено, че сградите са в лошо състояние, като на места при основната сграда е пропаднала покривната конструкция.

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 ипотекни и залози. Няма данни и за заявени към обекта реституционни претенции. Липсват данни за разкрити и налични партии 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 искове и претенции :

Според информацията от декларацията за обекта към 29.03.2022 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.