

ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО ТСУ И ОБЩИНСКИ АКТИВИ

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СВИЩОВ

Доклад

от Валери Николов – Председател на ПК по “ТСУ и общински активи”

Уважаеми г-н Председател, на съвместно заседание на ПК по “ТСУ и общински активи” и ПК по „Приватизация и следприватизационен контрол”, проведено на 23.07.2025 г., в присъствието на д-р Кристиан Кирилов – Председател на Общински съвет – Свищов, ПК по “ТСУ и общински активи” разгледа предложение с Вх. №908/18.07.2025 г. от д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов.

На заседанието от общо 7 члена на ПК по “ТСУ и общински активи”, присъстваха 7 общински съветници.

Валери Николов – Председател на ПК по “ТСУ и общински активи” предложи да се направят корекции на допуснатата техническа грешка като навсякъде в текста на решението се замени името Снежана със Снежанка.

При кворум от 7 общински съветници предложението на Валери Николов за корекции в текста на решението се прие от ПК по “ТСУ и общински активи” със 7 гласа „За”, „Против” – няма и „Въздържали се” – няма.

При кворум от 7 общински съветници предложението на д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов, заедно с направените корекции се прие от ПК по “ТСУ и общински активи” със 7 гласа „За”, „Против” – няма и „Въздържали се” – няма. ПК по “ТСУ и общински активи” прие и предлага на Общински съвет – Свищов следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

взет на заседание на комисията,
проведено на 23.07.2025 г.

ОТНОСНО: Даване на съгласие за учредяване, без търг или конкурс, възмездно право на надстрояване на съществуваща сграда с идентификатор 65766.704.41.59, представляваща два подобекта, на А. Ангелов и на С. Ангелова

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 180 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 34, ал. 4 и чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 34, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 и чл. 36, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС), във връзка с докладна записка с рег. индекс № 08-00-1032/02.07.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ и предложение с Вх. №908/18.07.2025 г. от д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов, Общински съвет – Свищов,

Р Е Ш И:

І. Дава съгласие, на основание издадена виза по чл. 180 от ЗУТ на Главния архитект на общината от 10.12.2024 г., влязла в сила на 02.01.2025 г., за учредяване, без търг или конкурс, възмездно право на надстрояване на съществуваща сграда с идентификатор 65766.704.41.59 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка четири едно точка пет девет) по кадастрална карта и кадастрални регистри, представляваща два подобекта, на **А. Ангелов, собственик на гараж №12 и пристройка – склад, съгласно нотариален акт /констативен/ за собственост на недвижим имот №101, том II, рег. №2615, дело №111/13.04.2009 г. (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов – акт №3/13.04.2009 г., вх. рег. №1185, том III, дело №359) за склад №1 – със застроена площ **37.58 кв.м. (тридесет и седем цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра)** и за склад №2 – със застроена площ **37.58 кв.м. (тридесет и седем цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра)** на **С. Ангелова**, собственик на гараж №13 и пристройка - склад, съгласно нотариален акт /констативен/ за собственост на недвижим имот №100, том II, рег. №2610, дело №110/13.04.2009 г. (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов - акт №2/13.04.2009 г., вх. рег. №1184, том III, дело №358), построена с право на строеж върху урегулиран поземлен имот УПИ VI (шести), отреден за озеленяване и подземни гаражи от кв. 91 (деветдесет и първи), по Подробния устройствен план на гр. Свищов, одобрен с Решение №348/30.10.2008 г. на Общински съвет – Свищов, актуван с Акт за частна общинска собственост №9532/19.12.2023 г., (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов – акт №92/20.12.2023 г., вх. рег. №3400, том XI, дело №1765), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.704.41 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка четири едно), с площ 4 873 кв.м. (четири хиляди осемстотин седемдесет и три квадратни метра), с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 91, парцел: VI, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, ул. “Младост” №1, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, при граници: 65766.704.42, 65766.704.220, 65766.704.37, 65766.704.32, 65766.704.219.**

Ограниченото вещно право се учредява на собствениците на сградата (с идентификатор 65766.704.41.59) за надстройка със „складове за лично ползване“ над съществуващ гараж за склад №1 – със застроена площ 37.58 кв.м. (тридесет и седем цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра), по продажна цена, възлизаща на 2 450.00 лв. (две хиляди четиристотин и петдесет лева), без ДДС и за склад №2 – със застроена площ 37.58 кв.м. (тридесет и седем цяло, петдесет и осем стотни квадратни метра), по продажна цена, възлизаща на 2 450.00 лв. (две хиляди четиристотин и петдесет лева), без ДДС, представляваща пазарната цена на правото на строеж, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Правото на строеж се учредява, без да се определи срок и ако то се упражни законосъобразно, лицето на което е учредено правото на строеж, придобива собствеността върху построеното.

Сделката е необлагаема по ЗДДС /Право на строеж/.

ІІ. В изпълнение на Решението по т. І, възлага на Кмета на община Свищов да предприеме необходимите действия по реда на ЗОС и НРПУРСОС.

МОТИВИ: Във връзка с приетата от Общински съвет – Свищов „Стратегия за управление на общинската собственост в община Свищов през мандат 2023-2027 г.“, с докладна записка до Кмета на община Свищов с рег. индекс №08-00-1032/02.07.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информацията относно постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс №08-00-882/06.06.2025 г.) от А. Ангелов и С. Ангелова, живущи в гр. Свищов, ул. „*****“ №*, вх. *, с което е проявен инвестиционен интерес относно отстъпване допълнително право на строеж, съгласно издадена виза от 10.12.2024 г. на гл. архитект на Община Свищов върху имот (частна общинска собственост), представляващ УПИ VI, кв. 91 по Подобен устройствен план. В същото се желае, при съгласие от страна на Община Свищов, да бъде започната процедурата за отстъпване допълнително право на строеж върху посочения имот. Платена е такса в размер на 40 лв. в полза на Община Свищов с основание: Молба за започване производство по продажба на общински имот.

Обектът на инвестиционното намерение и докладната записка представлява учредяване на възмездно право на строеж за надстройка върху поземлен имот с идентификатор 65766.704.41 (шест пет седем шест шест точка седем нула четири точка четири едно), с площ 4 873 кв.м. (четири хиляди осемстотин седемдесет и три квадратни метра), с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 91, парцел: VI, гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, ул. „Младост“ №1, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 18.01.2024 г., при граници: 65766.704.42, 65766.704.220, 65766.704.219, 65766.704.37, 65766.704.32. Сгради, които попадат върху имота: Сгради с идентификатори 65766.704.41.1 до 65766.704.41.14 вкл. и от 65766.704.41.17 до 65766.704.41.59 вкл., брой етаж 1, предназначение: гараж. Сградите са построени с режим право на строеж. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №9532/19.12.2023 г. (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов – акт №92/20.12.2023 г., вх. рег. №3400, том XI, дело №1765).

По процедурата за започване на производството по реда на Закона за общинската собственост са спазени изискванията на Закона за устройство на територията, а именно:

- Издадена е виза от Главния архитект на общината на 10.12.2024 г. за строителство на надстройка върху съществуващ гараж в УПИ VI, кв. 91 по Подобен устройствен план, влязла в сила на 02.01.2025 г.;

- представен архитектурен проект с обяснителна записка за обект: „Надстройка със „Складове за лично ползване“ над съществуващ гараж“ в УПИ VI, кв. 91, изготвен от арх. Г. Крумова – 2025 г.

Сградата, гараж с идентификатор 65766.704.41.59 по кадастралната карта и кадастрални регистри, представлява два подобекта:

- гараж №12 и пристройка-склад – собственост на А. Ангелов, съгласно нотариален акт /констативен/ за собственост на недвижим имот №101, том II, рег. №2615, дело №111/13.04.2009 г. (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов – акт №3/13.04.2009 г., вх. рег. №1185, том III, дело №359);

- гараж №13 и пристройка склад – собственост на С. Ангелова, съгласно нотариален акт /констативен/ за собственост на недвижим имот №100, том II, рег.

№2610, дело №110/13.04.2009 г. (вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов – акт №2/13.04.2009 г., вх. рег. №1184, том III, дело №358).

Данъчната оценка на правото на строеж на надстройка-склад №1 е 1 897.40 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и седем лева, четиридесет стотинки), съгласно удостоверение с изх. №5408001452/15.07.2025 г. на отдел „Общински приходи“ при Община Свищов.

Данъчната оценка на правото на строеж на надстройка-склад №2 е 1 897.40 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и седем лева, четиридесет стотинки), съгласно удостоверение с изх. №5408001453/15.07.2025 г. на отдел „Общински приходи“ при Община Свищов.

Правото на строеж (на пристрояване или надстрояване) върху имот, частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината, на собственика на сграда (с идентификатор 65766.704.41.59), без търг или конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, по реда, определен в НРПУРСОС, по пазарна цена, изготвена от оценител на имоти, след решение на общински съвет. Правото на строеж се учредява, без да се определи срок и ако то се упражни законосъобразно, лицето, на което е учредено правото на строеж, придобива собствеността върху построеното.

Съгласно изготвена експертна оценка, справедливата пазарна стойност на правото на строеж за надстройка-склад №1 е 2 450.00 лв. (две хиляди четиристотин и петдесет лева), (без ДДС), а за надстройка-склад №2 е 2 450.00.00 лв. (две хиляди четиристотин и петдесет лева), (без ДДС).

Учредяване на ограниченото вещно право върху имота е необлагаема сделка по ЗДДС (право на строеж). Същата е законово реализируема на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация (ЗМСМА), чл. 180 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 34, ал. 4 и чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 34, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 и чл. 36, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС), след решение на Общински съвет.

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение в „Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2025 година”, приета с Решение №350/30.01.2025 г., Протокол №30 на Общински съвет – Свищов, имотът е включен като обект №5, от точка Б, на раздел III и с горепосочената докладна записка е изложено становище, че **възмездното учредяване на ограничено вещно право върху въпросния имот е необлагаема сделка по ЗДДС (право на строеж), като същата е законово възможна без търг или конкурс.**

Като допълнителен мотив, продажбата е дефинирана като приходоизточник за общинския бюджет за 2025 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПК ПО „ТСУОА“:
/Валери Николов/