



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 УПИ I-426 от кв.82 по ПУП-ПР на с. Плаково, заедно с построена в него сграда (бивше килийно училище)“ – собственост на Община Велико Търново .

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 688/25.05.2017 година на ВТОБС е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I-426 от кв.82 по ПУП-ПР на с. Плаково, заедно с построена в него сграда (бивше килийно училище)“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 46/ 09.06.2017 г. и публикувано в националните ежедневници “Сега” и “Монитор“ на 13.06.2017 г.

За УПИ I - 426 , отреден „ за училище“ от кв. 82, с площ от 1815 кв.м., заедно с построената в него сграда (бивше килийно училище) е съставен акт за частна общинска собственост № 679/ 09.02. 2000 г. и е издадена скица от Община Велико Търново.

След проведена процедура по пряко договаряне извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „Елатив техноинвест“ ООД – гр. София, офис гр. Велико Търново. 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 2 метода, в т.ч. : на чистата стойност на активите и на ликвидационната стойност. Въз основа на направените изчисления по посочените методи е препоръчана пазарна цена в размер на 21 300 лева (без ДДС).

С писмо вх.№ 33-45-1 #1 /09.08.2017 г. на НИНКН е установено, че имотът е деклариран със списък от 13.12.10978 г., одобрен от директора на НИПК (сега НИНКН) като единичен недвижим архитектурно-строителен паметник на културата и притежава статут на декларирана единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност.

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 от ЗДДС, чл.5 и чл.6 от Наредбата за търговете и конкурсите и свое решение № 688 / 25.05.2017 г. (ДВ, бр.46/2017 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Приема анализ на правното състояние и начална цена в размер на **21 300 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I-426 от кв.82 по ПУП-ПР на с.

Плаково, заедно с построена в него сграда (бивше килийно училище) – собственост на Община Велико Търново. Сделката се облага частично с ДДС.

2. Приема проект на договор за продажба на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „Застроен УПИ I-426 от кв.82 по ПУП-ПР на с. Плаково, заедно с построена в него сграда (бивше килийно училище) – собственост на Община Велико Търново.

3. Определя начин за продажба на посочения в т.1 обект чрез публичен търг с явно наддаване, при стъпка на наддаване в размер на 1 000 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, ВИС 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 6 390 лева. Депозитът да бъде внесен 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 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.

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 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 НСЛСК:

(В. Точков)

23.08.2017 г..

АНАЛИЗ

на

ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на

ОБЕКТ

ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ,

със стопанско предназначение, представляващ "Застроен УПИ I - 426 /първи римско - четирисотин двадесет и шест арабско/" от квартал 82 /осемдесет и втори/ по ПУП - ПР на село Плаково, заедно с построената в него сграда /бивше килийно училище/, собственост на Община Велико Търново, находящ се в село Плаково

Юли, 2017г.
Велико Търново

ЦЕЛ НА АНАЛИЗА

Анализът на правното състояние на ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, със стопанско предназначение, представляващ "Застроен УПИ I - 426 /първи римско - четиристотин двадесет и шест арабско/" от квартал 82 /осемдесет и втори/ по ПУП - ПР на село Плаково, заедно с построената в него сграда /бивше килийно училище/, собственост на Община Велико Търново, находящ се в село Плаково, се извършва съгласно Решение № 688 от заседание на Общински съвет гр. Велико Търново, проведено на 25.05.2017г. за откриване на процедура за приватизация на общински нежилнищен имот, включен в годишния план за 2017г. Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №679/09.02.2000г. 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 УПИ I - 426 /първи римско - четиристотин двадесет и шест арабско/", отреден „За училище“, от квартал 82 /осемдесет и втори/ по ПУП - ПР на село Плаково, заедно с построената в него двуетажна паянтова сграда /бивше килийно училище/, собственост на Община Велико Търново, находящ се в село Плаково, област Велико Търново. Съгласно Скица №1/12.01.2017г., изд. от Община Велико Търново, Урегулиран поземлен имот I - 426 е с площ 1815 кв.м /хиляда осемстотин и петнадесет кв.м./ и граници: на изток - УПИ II - 427 /църковен двор/, УПИ VI - 428, запад - улица ОК 218-217-300, север - улица ОК 219-218, юг - УПИ V - 429.

По предходен ПУП - ПР на село Плаково, ПИ 426 е бил с площ от 1880кв.м..

Недвижимият имот е актуван с Акт за частна общинска собственост №679/09.02.2000г., вписан АВ - Служба Вписвания гр. Велико Търново вх. рег. №2564/16.04.2014г., том VIII, съхраняван в общинска администрация гр.Велико Търново. Имотът не е включен в капитала на общинско търговско дружество.

Имотът /УПИ I - 426/ е с приложена улична регулация. Видно от Скица № 1/12.01.2017г., изд. от Община Велико Търново регулационните отношения с ПИ 427, ПИ 428 и ПИ 429 не са уредени. За имота няма открити процедури за изменение на ПУП, имотът не е предвиден за изграждането на обект - публична държавна или общинска собственост.

Видно от Декларация по реда на чл. 3 и чл. 11 от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и условията за лицензиране на оценители на Община Велико Търново, към 06.07.2017г., 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, ипотечи и/или други вещни тежести, и не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации.

За сградата /бивше килийно училище/ не се съхранява акт Образец 16, няма запазени архитектурни и други проекти. За построяването на сградата не се намират издадено строително разрешение, строителен протокол и пр.

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.

III. ИМУЩЕСТВЕНИ ИСКОВЕ И ПРЕТЕНЦИИ

Към момента няма предявени по съдебен ред имуществени претенции, касаещи недвижимия имот, предмет на настоящия анализ.

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, със стопанско предназначение, представляващ "Застроен УПИ I - 426 /първи римско - четиристотин двадесет и шест арабско/", отреден „За училище“, от квартал 82 /осемдесет и втори/ по ПУП - ПР на село Плаково, заедно с построената в него сграда /бивше килийно училище/, собственост на Община Велико Търново, находящ се в село Плаково, 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 УПИ I-426 от кв. 82 по ПУП-ПР на с. Плаково с площ 1815 кв.м., заедно с построената в него сграда (бивше килийно училище) – 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 рег. № 901400017 от 16.08.2016 г. от КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	11.07.2017 г.
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	21 300 лв. без ДДС 24 680 лв. с ДДС

словом: Двадесет и четири хиляди шестстотин и осемдесет лева с ДДС