



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на
Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

ОТНОСНО: Предложение за намаляване на началната цена и определяне метод на приватизация за продажба на обособен обект от сграда 1, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул."Н.Габровски" № 78, гр.В.Търново, представляващ: „Гараж, с идентификатор 10447.502.189.1.2, съгласно КККР на гр.В. Търново, заедно с 20 % ид. части от общите части на сградата и 1,1416 % ид.части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189"- собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници ,

С решение № 417/ 29.09.2016 г. са приети актуализиран анализ на правното състояние и начална цена в размер на 5 500 лева /без ДДС/ за продажба на обособен обект от сграда 1, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул."Н.Габровски" № 78, гр.В.Търново, представляващ: „Гараж, с идентификатор 10447.502.189.1.2, съгласно КККР на гр.В.Търново, заедно с 20 % ид. части от общите части на сградата и 1,1416 % ид.части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189"- собственост на Община Велико Търново.

В изпълнение на решението и съгласно изискванията на ЗПСК продажбата е обнародвана в „Държавен вестник" и обявена в два централни ежедневника – вестниците „Новинар" и „Сега". Освен посочените задължителни обяви всеки конкретен търг е публикуван и на уеб – страницата на ОБАП.

Независимо от предприетите мерки за допълнително разгласяване на продажбите, досега към обекта не е проявен никакъв инвеститорски интерес и не се е явил нито един купувач на обявените на 04.11.2016 г., 18.11.2016 г., 16.12.2016 г., 13.01.2017 г., 10.02.2017 г., 10.03.2017 г., 07.04.2017 г., 05.05.2017 г., 02.06.2017 г., 30.06.2017 г., 28.07.2017 г., 25.08.2017 г., 25.09.2017 г, 23.10.2017 г. или общо 14 броя поредни търгове

Във връзка с изложеното НСПСК счита, че е целесъобразно да бъде приложен текстът на чл. 14, ал. 4 от Наредбата за търговете и конкурсите, който предвижда при невявяване на купувачи на обявените търгове, началната цена да бъде намалявана и 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 ,чл. 6 и чл. 14, ал. 4 от Наредбата за търговете и конкурсите и във връзка със свои решения № 284/21.06.2012 г. (ДВ, бр.55/2012 г.) и № 417/29.09.2016 г. (ДВ, бр.81/ 2016 г.), Великотърновски общински съвет:

1. Намалява с 15 (петнадесет) на сто приетата с решение № 417/29.09.2016 г. на ВТОБС начална цена и определя нова начална цена в размер на 4 675 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на обособен обект от сграда 1, построена в ПИ с идентификатор 10447.502.189 и с административен адрес ул."Никола Габровски" № 78, гр.Велико Търново, представляващ: „Гараж, с идентификатор 10447.502.189.1.2, съгласно КККР на гр.Велико Търново, заедно с 20 % ид. части от общите

части на сградата и 1,1416 % ид.части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10447.502.189"- собственост на Община Велико Търново.. Сделката се облага 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 460 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-ия 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 1 403 лева. Депозитът да бъде внесен по сметка № BG 59 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 внесенния депозит да се заплати в български лева по сметка № BG 95 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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК:

(В. Точков)

21.11.2017 г.

АКТУАЛИЗИРАН **АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ**

на

общински нежилищен имот, построен в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, Велико Търново, представляващ **ГАРАЖ** с идентификатор **10447.502.189.1.2**, по КККР на гр.В.Търново, заедно с 20 % ид.части от общите части на сградата и 1,1416 % ид.части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 10447.502.189

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет (ОБС) Велико Търново № 284/21.06.2012 г. е открита процедура за приватизация на обособени обекти от административна сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 по КККР на гр.В.Търново, с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, гр. Велико Търново – обособени части от „Инвестстрой-92“ ЕООД Велико Търново, в това число **ГАРАЖ** с идентификатор 10447.502.189.1.2, заедно със съответстващите на този обект идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10447.502.189

Решение № 284/21.06.2012 г. на ОБС В.Търново е публикувано в националните всекидневници в „Новинар“ и в „Монитор“ – в броевете от 17.07.2012 г. и е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр.55/20.07.2012 г. /стр.84-85/ 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) са възложени и съответно изготвени анализ на правното състояние и приватизационна оценка на обекта.

При проведената приватизационна процедура няма избран купувач за имота и същата не е приключила със сключване на приватизационна сделка.

С решение № 790/01.08.2013 г., на основание чл.21,ал.1т.8 от ЗМСМА, чл. 137,ал.1,т.4 и т.7 от ТЗ и чл.18,т.7,вр.т.4 от НУУПСОЧКТД, Общински съвет Велико Търново е дал съгласие за отписване от активите на „Инвестстрой-92“ ЕООД Велико Търново, ЕИК: 814191534 и придобиване от Община Велико Търново на подробно описани в решението дълготрайни материални активи (ДМА), в това число (т.1.10.) на гараж до административна сграда с идентификатор 10447.502.189.1.2 (инв.№ 203085) с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, Велико Търново. С посоченото решение (т.3) е възложено на Отдел „Управление на собствеността“ при Община Велико Търново да приеме описаните в предходните точки ДМА. Предаването и приемането на ДМА е фактически извършено на 01.11.2013 г., за което е съставен съответен протокол.

С Решение № 1051 от 27 март 2014 г. ОБС Велико Търново е изменил свое решение № 284/21.06.2012 г. (за откриване на приватизационната процедура на обекта-предмет на анализа), като в края на т.1 от решението се заличават думите „обособени части от имуществото на „Инвестстрой – 92“ – ЕООД, Велико Търново“, вместо които се поставя текст със следното съдържание: „собственост на Община Велико Търново“. Така в решението за приватизация е отразена настъпилата междуременно промяна в собствеността на обекта. Решение № 1051 от 27 март 2014 г. е обнародвано в „Държавен вестник“, бр.37/29.04.2014 г., стр.82

С решение № 6-3 от 17.05.2016 г. на Надзорния съвет за приватизация и следприватизационен контрол (НСПСК) при Община Велико Търново на Общинската агенция по приватизация (ОБАП) е възложено провеждане на процедура по извършване актуализация на анализите за правно състояние и приватизационните оценки на няколко обекта, включително и този по решение № 284/21.06.2012 г. на ОБС В.Търново, изменено с решение № 1051 от 27 март 2014 г. (точка 1.9.)

Настоящият актуализираният анализ е изготвен по възлагане от ОБАП съобразно изискванията на чл.2 и 3 от НАПСПО от правоспособен юрист - Валери Петров Ставрев, член на Великотърновската адвокатска колегия (ВТАК), вписан под № 1400000650 в Единния публичен регистър на адвокатите в Република България, който е изготвил първоначалния правен анализ на обекта.

Информацията и правните констатации в настоящия актуализиран анализ се основават на предоставени от Община Велико Търново документи, както и декларация от 30.06.2016 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.

III. Вещноправен режим на обекта – предмет на анализа

Гаражът – обект с идентификатор 10447.502.189.1.2, който е предмет на настоящия анализ е разположен в сграда с идентификатор 10447.502.189.1, в която има пет гаража, като са определени кадастрални идентификатори на три от тях в северната част на сградата, намираща се в ПИ с идентификатор 10447.502.189, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII в стр.кв. 16А по плана на гр.В.Търново.

Представени са копия от разрешение за строеж № 295/14.10.1992 г., с което се разрешава на тогавашната фирма „Благоустройство“ да построи чрез временно монтиране на 5 бр. типови гаражни клетки със застроена площ 96,25 кв.м. съобразно издадена виза от 13.10.1992 г. в парцел „м.триъгълник“, кв.16 по плана на В.Търново, на ул.“Н.Габровски” съгласно документ за собственост – акт за държавна собственост (АДС) № 5499/17.01.1991 г. Въз основа на разрешението за строеж е издаден протокол № 87 от 19.10.1992 г. за определяне на строителна линия и ниво, в който на окомерна скица са очертани контурите гаражите като сграда с размери 16,50 x 6,10 м., формиращи площ от ≈ 100 кв.м.

За целия недвижим имот в урбанизираната територия на гр.В.Търново, ул.“Никола Габровски” № 78 – поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 по КККР на гр.В.Търново, представляващ УПИ XIII от кв.16 по ПУП-ПР на гр.В.Търново, с площ 1752 кв.м. и за построената в него административна сграда с идентификатор 10447.502.189.2 има съставен акт за частна общинска собственост - АОС-ч № 5808/20.01.2014 г., вписан в регистър 30, досие 5808.

Според данните от АОС, същият е съставен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.1 и чл.2,ал.1,т.7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и решение № 790/01.08.2013 на ОбС В.Търново, както и на скица и схеми на от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) гр.В.Търново въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР)

В АОС № 5808/20.01.2014 е посочен и предишния акт за общинска собственост - № 322/09.10.1997 г., който е приложен към представената документация. В същия е отбелязано, че е съставен въз основа на Заповед № 1527/1997 г. на Областен управител Ловеч за отписване на имота като държавна собственост, за която е имало съставен акт за държавна собственост – АДС № 5499/17.01.1991 г. Като правно основание за съставяне на предишния АОС от 1997 г. е посочено: обект от местно значение, включен в уставния фонд на общинска фирма – чл.2,ал.1,т.6 от действащия тогава ЗОС и чл.30,ал.4 от действащия по това време Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост (ППЗОС).

АОС-ч № 5808/20.01.2014 г. е вписан по надлежния ред в Службата по вписванията Велико Търново с вх.рег.№ 708/27.01.2014 г. като акт № 188, том 1. С това са спазени изискванията на чл.58 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

С посочения акт съгласно чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), Община В.Търново установява правото си на собственост върху имота.

В АОС е записано местонахождението на имота Област Велико Търново, Община Велико Търново, гр.Велико Търново, кв.16, УПИ XIII, ул.“Никола Габровски” № 78.; поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10447.502.189 по КККР на гр.В.Търново, както и границите на поземления имот.

В АОС се съдържа подробно описание на намиращите се в поземления имот сгради и обектите в тях, в това число и на обекта-предмет на настоящия анализ. Същият е описан по следния начин:

Гараж, представляващ самостоятелен обект в сградата, с идентификатор 10447.502.189.1.2 по КККР на гр.В.Търново, с административен адрес улица „Никола Габровски“ № 78, който обект се намира в сградата № 1 в поземлен имот с идентификатор 10447.502.189, с предназначение: гараж в сградата, със застроена площ 20 кв.м., заедно с 20 % ид.части от общите части на сградата, равняващи се на 20 кв.м., както и 1,1416 % ид.части, равняващи се на 20 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 10447.502.189, целият с площ 1752 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – идентификатор 10447.502.189.1.1 и идентификатор 10447.502.189.1.3, под обекта – няма, над обекта – няма.

За нуждите на анализа са представени издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) гр.В.Търново въз основа на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД 18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) скица № 15-247249-25.05.2016 на поземлен имот с идентификатор 10447.502.189 и схема № 15-247433-25.05.2016 на самостоятелен обект в сградата с идентификатор 10447.502.189.1.2.

В скиците са отразени кадастралните данни за поземления имот и самостоятелния обект в сградата 1 в него, които съвпадат с тези, посочени в АОС

Представена е и издадена от Община В.Търново скица № 80-263-9 от 01.06.2016 г. скица на урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII, в стр.кв.16а по плана на гр.В.Търново, одобрен със Заповед № 1613/1984 г., където се намира сградата, в която е разположен обектът – предмет на анализа. В тази скица е посочена площта на УПИ – 1807 кв.м.

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 ипотечи и залози. Няма данни и за заявени към обекта реституционни претенции.

III. Договори за използване на обекта от трети лица:

Съгласно данните от декларацията за обекта, понастоящем същият не е предмет на договор за наем, аренда или съвместна дейност и ползването му не е предоставено на трети лица. 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 30.06.2016 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове.

VII. Изводи и препоръки:

Обектът има характеристиката по чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК – общински нежилищен имот, не включен в имуществото на общински търговски дружества, който се използва за стопански цели. Като такъв той може да бъде предмет на приватизационна продажба по реда на ЗПСК.

Направените в предходния правен анализ препоръки са изпълнени.

При настоящия анализ не са констатирани проблеми в правната сфера на обекта, които да възпрепятстват неговата приватизационна продажба или впоследствие да доведат до нейното разваляне, респ. обявяването и за недействителна, както и такива, които да увредят интересите на Община Велико Търново или пък да засегнат добитите от купувача по сделката права.

В.Търново 30.06.2016

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ