

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на **Рх № 606 / 22.05.24 2**
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: „ УПИ VIII – „за гаражи стопански двор кметство“ от кв.9 по плана на с. Вонеща вода, заедно с построените в него сгради“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми членове на НСПСК ,

С решение № 110 от 29.02.2024 г. на Великотърновски общински съвет е включен в годишния план за приватизация за 2024 г. и е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ УПИ VIII – „за гаражи стопански двор кметство“ от кв.9 по плана на с. Вонеща вода, заедно с построените в него сгради“ – собственост на Община Велико Търново.

Съгласно изискванията на ЗПСК решението е обнародвано в „Държавен вестник“ – бр. 30/ 05.04.2024 г. и е публикувано в националните ежедневници в-к „24 часа“ и в-к „България Днес“ .

Урегулиран поземлен имот VIII, отреден за „гаражи стопански двор кметство“ от кв. 9 по плана на с. Вонеща вода, е с площ 2 120 кв. м. В имота са построени: масивна едноетажна сграда, построена 1988 година, със ЗП 288 кв. м., представляваща 6 броя гаражни клетки и масивна едноетажна сграда, построена 1988 година, със ЗП 19 кв. м., представляваща складово помещение. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 5959/02.10.2014 година издадена скица от Община Велико Търново, с изх. № 19 / 15.02.2024 година.

След проведена процедура по пряко договаряне, извършването на приватизационната оценка е възложено на лицензирана оценителска фирма „ДУПАЛОВ“ ООД –Велико Търново. Неразделна част от оценката е анализът на правното състояние, изготвен от правоспособен юрист – адв. Валери Ставрев, с който се приема, 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 на пазарните аналози. Въз основа на направените изчисления оценителите са препоръчали пазарна цена в размер на 206 900 лева, в която не е включена стойността на дължимия ДДС.

Във връзка с изложеното, при съобразяване изводите и заключенията в правния анализ и доклада на оценителя за определяне на справедлива пазарна цена за имота и на основание чл. 45, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Великотърновския общински съвет и на неговите комисии и за взаимодействието му с общинската администрация, и чл. 10, т. 4 и т. 13 от Правилника за дейността на Общинската агенция за приватизация, НСПСК предлага на Общински съвет Велико Търново следния проект за 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 № 110 от 29.02.2024 г. (обн. В ДВ, бр. 30/2024 г.), Великотърновски общински съвет РЕШИ:

1. Приема анализ на правното състояние и определя начална цена в размер на **206 900 лева**, в която не е включена стойността на дължимия ДДС, за продажба на подлежащия на приватизация общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ:

АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

на обект

“Урегулиран поземлен имот – УПИ VIII – за гаражи, стопански двор кметство от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община Велико Търново, заедно с построените в него сгради”

I. Встъпителни бележки:

С решение на Общински съвет В.Търново № 110/29.02.2024 г. е открита процедура за приватизация на общински нежилищен имот със стопанско предназначение, представляващ: “Урегулиран поземлен имот – УПИ VIII – за гаражи стопански двор кметство от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община Велико Търново, заедно с построените в него сгради”.

С т.1 на решението имотът е включен в годишния план за приватизация за 2024 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 № 110/29.02.2024 е обнародвано в “Държавен вестник”, бр.30/05.04.2024 г. (стр.81-82) и е публикувано в националните всекидневници в.“България Днес” и в.“24 часа” – в броевете от 05.04.2024 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 № 1400000650 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 22.04.2024 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 “Урегулиран поземлен имот – УПИ VIII – за гаражи стопански двор кметство от кв.9 по плана на село Вонеща вода, община Велико Търново, заедно с построените в него сгради” има надлежно съставен акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 5959/02.10.2014 г. със следните регистрационни данни: регистър 30, досие 5959. 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 и чл.12,ал.1 от ЗОС; чл.137,ал.1,т.7 от ТЗ и чл.18,т.7 от Наредбата за управление и упражняване правата на собственост върху общинската част от капитала на търговските дружества, както и Решения № 1026 по протокол № 62/27.02.2014 и № 1100 по протокол № 65/24.04.2014 г., а така също приемо-предавателни протоколи от 16.04.2014 и от 07.05.2014

В АЧОС № 5959/02.10.2014 г. не са упоменати предишни актове за собственост.

АЧОС № 5959/02.10.2014 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 66, том 21, рег.№ 7581/13.10.2014 г. С това са спазени изискванията на чл.58,ал.1 от ЗОС.

В АОС обектът–предмет на анализа е описан като „Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VIII /осем римско/ от кв.9 /девети/ по плана на село Вонеща вода, община Велико Търново с площ 2120 кв.м. и отреждане “за гаражи, стопански двор кметство” с намиращи се в него МАСИВНА СГРАДА на един етаж, построена през 1988 г. със застроена площ (ЗП) 288 кв.м., представляваща 6 /шест/ броя гаражни клетки и МАСИВНА СГРАДА на един етаж, построена през 1988 г. със застроена площ (ЗП) 19 кв.м., представляваща складово помещение. В АОС

е записано местонахождението на имота – с.Вонеща вода, община Велико Търново, област Велико Търново, квартал 9, УПИ VIII. Визирани са и границите на поземления имот, както следва: север – УПИ I – общински; изток – река Белица, юг – река Белица, запад – улица с о.к. 129-130.

В раздел 9 на акта „Предоставени права за управление“ е отразено, че съгласно Решение № 1100 по протокол № 65/24.04.2014 г. на ОбС В.Търново имотът е предоставен за управление на общинско предприятие (ОП) „Зелени системи“.

Посочените в АОС данни за имота се съдържат и в издадената за него скица № 19/1502.2024 г. съгласно плана на с.Вонеща вода, одобрен със заповеди № 346 и 347 от 1990 г. В скицата са нанесени съответните регулационни линии и е отразено разположението, границите и общата площ на имота – 2120 кв.м., неговото предназначение (отреждане) 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 за сградата не се съхраняват и няма запазени строителни книжа за сградите в имота и документи за въвеждането им в експлоатация. По време на действията във връзка с извършване на приватизационна оценка за имота по повод решение № 110/29.02.2024 г. на ОбС В.Търново е установено, че сградите са налични и са в сравнително добро състояние. Липсват данни до момента тези сгради да са квалифицирани по надлежния ред като незаконно строителство, както и да са предприемани действия за тяхното премахване и/или за забрана на ползването им поради липса на строителни книжа. Това дава основание да се направи обосновано предположение, че същите са били допустими по действащите градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването на строителството.

Съгласно данните от декларацията за обекта–предмет на анализа, същият представлява самостоятелен общински нежилищен имот – частна общинска собственост, 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. В декларацията е посочено, че в обекта има разкрити и налични партии за отчитане ползването на електроенергия, вода и други подобни, 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 22.04.2024 г. няма данни за него да са предявени имуществени и други искове и претенции, както и за заведени и неприключили съдебни дела и спорове. Имотът не е предмет на производство за принудително изпълнение и върху него няма наложени обезпечителни мерки.

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.

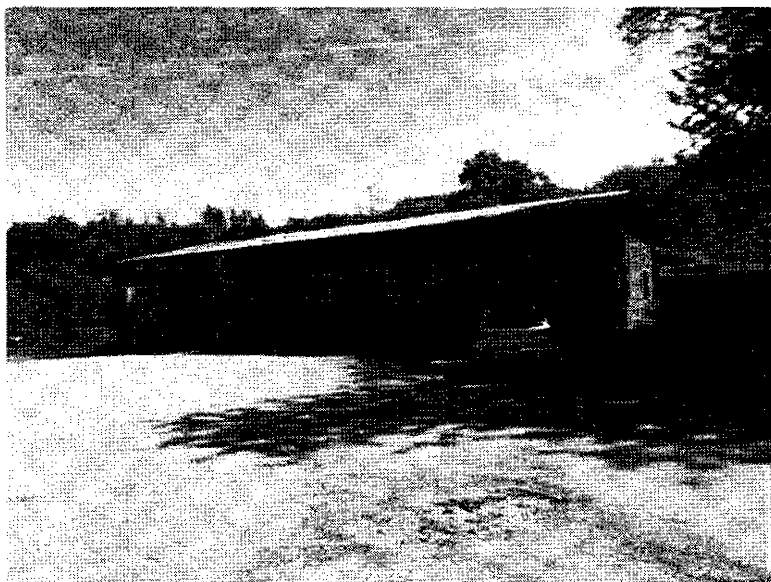
В.Търново 24.04.2024

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА:

АДВ.В.СТАВРЕВ

“ДУПАЛОВ” ООД ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО
Ул.“Цар Тодор Светослав”№59 I етаж стая 106 62-25-38 : 0888 622 497

ДОКЛАД
НА
АНАЛИЗ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ И
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на
ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII- „ЗА ГАРАЖИ И СТОПАНСКИ ДВОР
КМЕТСТВО ” ОТ СТР.КВАРТАЛ 9 ПО ПЛАНА С.ВОНЕЩА ВОДА,
ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО СГРАДИ



24.04.2024г.
гр.В.Търново

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : ОБЩИНСКИ НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VIII- „ЗА ГАРАЖИ И СТОПАНСКИ ДВОР
КМЕТСТВО ” ОТ СТР.КВАРТАЛ 9 ПО ПЛАНА С.ВОНЕЩА ВОДА,
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	196 462	20%	39 292
Метод на пазарните аналози	209 552	80%	167 642
Пазарна Стойност			206 934
Кръгло			206900

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- 206900ЛВ

В това число стойност на земята- 40580ЛВ

/В предложената стойност не е включен ДДС/

ДДС на облагаемата част от УПИ 6182,71ЛВ

Обща стойност на обекта с ДДС- 213083ЛВ

Урегулиран поземлен имот VIII, отреден за „гаражи стопански двор кметство“ от квартал 9 по плана на с.Вонеша вода е с площ 2120 кв.м.

В него са построени:

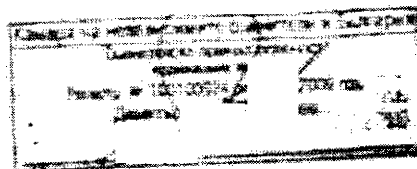
•Масивна сграда на единтаж, със сглобяема метална конструкция, със застроена площ 288кв.м, построена 1988г., състояща се от три помещения, за шест гаража

•Масивна сграда на един етаж, с монолитна стоманобетонена конструкция, със застроена площ 19кв.м, построена 1988г., представляваща складово помещение

В имота има бетонов автоканал за ремонт на автомобили и асфалтова площадка, която заема цялата площ на запад от сградите с площ 960кв.м

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВ.ИМОТИ:

24.04.2024г.
гр.В.Търново



/инж.Д.Дупалов/

ДОГОВОР

за продажба чрез публичен търг на „.....“ –
собственост на Община Велико Търново, по реда на чл. 32, ал.3, т. 1,
във връзка с чл. 31 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол

Днес, на20..... година, в гр. Велико Търново между:
ОБЩНСКИ СЪВЕТ - Велико Търново, в качеството на орган по чл. 4, ал. 4 от
ЗПСК, представляван от председателя, с ЕГН, наричан по-
нататък в този договор за краткост „ПРОДАВАЧ“,

и

.....
.....,
наричан в този договор за краткост „КУПУВАЧ“,
и на основание решения № и № г. на Общински съвет
- Велико Търново, протокол от г. на Комисията, назначена със заповед на
кмета на Община Велико Търново № и Заповед на кмета на Община Велико
Търново № за определяне на купувач, се сключи настоящият договор за продажба
чрез публичен търг на общински нежилищен имот, представляващ: „.....“ –
собственост на Община Велико Търново, по реда на чл. 32, ал. 3, т. 1, във връзка с чл. 31 от
Закона за приватизация и следприватизационен контрол и чл. 14, ал..... от Наредбата за
търговете и конкурсите, при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА общински нежилищен имот,
представляващ: „.....“ – собственост на Община Велико Търново, представляващ
обособен обект, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор (.....) по
кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на, общ., обл.
....., одобрени със Заповед № на Изпълнителния директор на АГКК, с трайно
предназначение на територията- урбанизирана и с начин на трайно ползване – „.....“,
с административен адрес, ул. „.....“ №, целият с площ от (.....)
кв. м. съгласно скица на поземлен имот №на СГКК Велико Търново, при съседни:
....., за който имот е отреден УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
(.....), отреден „за,“ в стр. кв. (.....) по ПУП на,
с уредени регулационни отношения и приложена улична регулация, заедно с построената в
този имот: СГРАДА с идентификатор (.....) по КККР на, с предназначение –
....., със застроена площ(.....) кв.м., построена презг., конструкция –
....., . състояща се от:

Чл. 2. КУПУВАЧЪТ купува подробно описания в чл. 1 недвижим имот в състоянието,
в което се намира към момента на извършения от купувача оглед на недвижимия имот.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 3. Общата цена на имота, предложена от КУПУВАЧА при проведения търг, е в
размер на (.....) лева, в която цена не е включена стойността на
дължимия ДДС в размер на (.....) лева.

Чл. 4. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА сумата (.....) лева, от която (.....) лева представлява стойността на дължимия съгласно чл. от ЗДДС данък върху добавената стойност, като след приспадане стойността на внесения от КУПУВАЧА депозит в размер на (.....) лева, дължимата за плащане сума в размер на (.....) лева следва да бъде преведена по сметката на ПРОДАВАЧА в Общинска банка- АД, клон Велико Търново, по сметка BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00, BIC код SOMBBGSF.

ВАРИАНТ ПРИ РАЗСРОЧЕНО ПЛАЩАНЕ :

Чл.4.1. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА договорената в чл. 3 цена както следва:

- в срок до г. – (.....) лева, от която (.....) лева представлява стойността на дължимата първа вноска от договорената по чл.3 на този договор цена, а сумата (.....) лева представлява стойността на дължимия съгласно чл. от ЗДДС данък върху добавената стойност, от която обща сума се приспада стойността на внесения от КУПУВАЧА депозит в размер на (.....) лева, като така дължимата сума в размер на (.....) лева следва да бъде преведена по сметката на ПРОДАВАЧА в Общинска банка - АД, клон Велико Търново, по сметка BG 95 SOMB 9130 3124 7614 00, BIC код SOMBBGSF;

- останалата част от продажната цена в размер на (.....) лева, е платима в срок до (.....) месеца, считано от подписването на настоящия договор, на..... (.....) месечни вноски, всяка в размер на по (.....) лева, всяка от които е платима до число на съответния месец.

4.2. Плащанията, дължими съгласно този договор, се считат за извършени от датата на получаване на потвърждение от страна на банката на ПРОДАВАЧА за извършване на банковия превод.

4.3. Плащането на началната вноска от дължимата за плащане продажна цена, заедно с целия размер на дължимия ДДС, е условие за подписване на договора.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 5. Заплащането на договорената по чл. 3 на този договор цена и стойността на дължимия съгласно чл. от ЗДДС данък върху добавената стойност, е условие за подписване на този договор и за преминаването на собствеността.

Чл. 6. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен в 10-дневен срок от подписването на този договор да предаде на КУПУВАЧА владението върху недвижимия имот, описан в чл. 1, за което се съставя приемно-предавателен протокол, подписан от двете страни или упълномощени от тях лица.

Чл. 7. В седемдневен срок от подписването на настоящия договор КУПУВАЧЪТ се задължава да направи необходимите постъпки пред съответните органи за регистриране на свое име уредите и съоръженията за отчитане ползването на електроенергия, вода и други подобни, свързани с обслужването и експлоатацията на обекта.

Чл. 8. КУПУВАЧЪТ е длъжен в 20 (двадесет)-дневен срок от датата на провеждането на търга, да представи на ПРОДАВАЧА декларация за произхода на средствата по реда на чл. 7, ал. 3 и ал. 4 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

IV. ОТГОВОРНОСТ, ОБЕЗПЕЧЕНИЯ И САНКЦИИ

Чл. 9. При виновно неизпълнение на задълженията по този договор, неизправната страна дължи на изправната обезщетение за пропуснатите ползи и претърпени вреди.

ВАРИАНТ ПРИ РАЗСРОЧЕНО ПЛАЩАНЕ :

Чл. 9. (1) При виновно неизпълнение на задълженията по този договор, неизправната страна дължи на изправната обезщетение за пропуснатите ползи и претърпени вреди.

(2) При забава на КУПУВАЧА за плащане на разсрочената част от продажната цена и съобразно сроковете, посочени в чл. 4, същият дължи на ПРОДАВАЧА

неустойка за забава в размер на законната лихва, начислена върху неиздължената част, считано от забавата, до окончателното изплащане.

(3) Ако забавата по предходната алинея продължи повече от 30 (тридесет) дни, ПРОДАВАЧЪТ има право едностранно да развали този договор, като в този случай не дължи на КУПУВАЧА връщане на получените до развалянето на договора суми и ги задържа като неустойка за неизпълнение.

(4) За обезпечаване изпълнението на задълженията на КУПУВАЧА за плащане на разсрочената част от договорената продажна цена и на основание чл. 3, т. 6 от Методиката за подготовка на приватизационни сделки, провеждане на публични търгове и конкурси, сключване на приватизационни сделки и следприватизационен контрол в Община Велико Търново, във вр. с § 11д от ПР на ЗПСК, ПРОДАВАЧЪТ вписва законна ипотека върху недвижимия имот, подробно описан в чл. 1 от този договор.

V. ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА, СРОКОВЕ

Чл. 10. (1) Настоящият договор влиза в сила от момента на подписването му, като съгласно чл. 35 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол във вр. с чл. 18 от Закона за собствеността, нотариална форма не е необходима.

(2) От този момент той произвежда своето прехвърлително действие върху прехвърляния обект от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА, както и своето правно действие за всички поети от страните задължения по него.

(3) Правото на собственост върху прехвърляния обект преминава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в момента на подписване на настоящия договор.

VI. СПОРОВЕ

Чл. 12.(1) Възникналите спорове между страните по тълкуването и изпълнението на настоящия договор се решават по добра воля и взаимно съгласие

(2) При постигане на съгласие по спорните въпроси страните изготвят писмено споразумение, което след подписването му от тях става неразделна част от този договор.

(3) При непостигане на съгласие по начина, определен в предходната алинея, спорните въпроси се решават от компетентния съд, по реда на българското гражданско законодателство.

VII. СЪОБЩЕНИЯ И КОРЕСПОНДЕНЦИЯ

Чл. 13.(1) Всички съобщения между страните и кореспонденцията между тях във връзка с изпълнението на настоящия договор са валидни, ако са направени в писмена форма и са подписани надлежно от страните или редовно упълномощени техни представители.

(2) За дата и час на съобщенията, предадени лично или по кореспондентен начин, се смятат:

1. Датата и часът на предаването при ръчно предаване на съобщението.

2. Датата на пощенското клеймо и отбелязаният час, ако има такъв, при съобщения, изпратени по пощата.

3. Датата и часът на приемането при съобщения или кореспонденция по електронен път или телефакс.

(3) За валидни адреси на страните при съобщения и кореспонденция се смятат адресите, които страните са посочили в настоящия договор, освен ако други адреси са съобщени по реда на тази глава от договора.

Настоящият договор се изготви в четири еднообразни екземпляра - един за продавача, един за купувача, един за вписване пред Агенция за вписванията – Служба по вписванията Велико Търново и един за представяне при вписване на законна ипотека.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: