

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,
ВИЛИ ЛИЛКОВ - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
И ПАНАЙОТ БОНЧЕВ - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ЗА: Проект за НАРЕДБА за изменение и допълнение на НАРЕДБА за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

През 2008г., във връзка с настъпилата промяна в пазарните условия и в стандарта на живот, рязкото повишаване на наемните цени за държавните ведомствени жилища, както и факта, че данъчните оценки на жилищата надвишаваха двукратно базисните пазарни цени, по които общината продаваше общинските жилища на наемателите им, Столичен общински съвет прие Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, с която приведе общинските цени в съответствие с променените условия.

В последните 2-3 години, обаче, сме свидетели на нови сериозни промени в пазарните условия и в стандарта ни на живот. Пазарът е индикатор на настъпилите промени. Пазарните цени на имотите и в частност на жилищата рязко намаляха заедно с намаляване на търсенето и увеличаване на предлагането на готови обекти. На фона на тези промени, така наречените „преференциални“ продажни цени на общинските жилища се оказаха отново в дисонанс с пазара - по-високи или равни на пазарните. Както е известно, част от общинските жилища се намират в етажни собствениости, в които преобладаващата част от обектите са частна собственост. Съобразно изискванията на Закона за управление на етажната собственост Столична община, като член на учредените етажни собствениости, има своите финансови задължения за участие във формиране на фондове за ремонт и поддръжка на общите части на сградата, както и задължения за участие при вземане на редица решения на общото събрание. При саниране на сградите в режим на етажна собственост, общината като собственик на отделни обекти трябва да задела средно по 2 000 до 3000 лева.

Столичен общински съвет определи със свои решения около 600 общински жилища за продажба на наемателите им, но високите цени на общинските жилища се явяват пречка за придобиването им.

Обърнахме се към експерти, шито изготвиха примерни цени на различни по видове - едностайни, двустайни, тристайни, по конструкция - ЕПК, панелни и монолитни и по местонахождение, жилища, по цените на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община и намалени с 10% и с 20%. Съпоставиха получените цени с цени, по които се предлагат на пазара готови жилища със същите параметри - местонахождение, вид и конструкция. Констатира се, че в повечето райони, пазарните цени са по-ниски от цените на общинските жилища по Наредбата.

Въз основа на изложеното, считаме, че намаление с 10% на базовата цена за 1 кв.м.застроена площ би намалило оптимално цената на общинските жилища и би повишило възможността за покупката на жилищата в изпълнение на взетите от СОС решения.

Заедно с това предложение, използваме случая да предложиме и други промени, налагащи се поради изменение в нормативната уредба на някои специални закони като Закона за енергетиката и Закона за електронните съобщения. Съгласно тези закони публичната общинска собственост - мостове, пътища, улици, тротоари и други имоти, се използва от енергийните предприятия и от предприятията, предоставящи електронни съобщителни услуги, безвъзмездно, а сервитутните права върху имоти, общинска собственост за предприятията, предоставящи електронни съобщителни услуги, са безвъзмездни и възникват само по силата на подробните устройствени планове и одобрените план-схеми, поради което считам, че е необходимо да се измени Наредбата и в тази област.

Предлагаме на вниманието Ви и някои технически поправки и допълнения, забелязани в практиката при прилагане на Наредбата.

Във връзка с изложеното и на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 6,ал.2 от Закона за местни данъци и такси, предлагаме на Столичният общински съвет Проект за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община и проект за решение, който прилагам.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ:

ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

ВИЛИ ЛИЛКОВ

ПАНАЙОТ БОНЧЕВ

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail : info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _ _

на Столичния общински съвет

от _____ 2010 година

ЗА: Приемане на Проект на НАРЕДБА за изменение и допълнение на НАРЕДБА за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Приема НАРЕДБА за изменение и допълнение на НАРЕДБА за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община:

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА ЦЕНИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

§ 1. В чл. 3, ал. 7, се изменя както следва:

„(7) Оценките се изготвят въз основа на възлагателни писма от дирекции „Общинска собственост“, „Инвестиционно отчуждаване“, „Обществени поръчки и концесии“, други дирекции при СО и кметовете на райони, в рамките на тяхната дейност.“

§ 2. В чл. 8, ал. 3, се отменя.

§ 3. В чл. 32, ал. 2, в таблицата се прави следното изменение:

Вид сграда 3, буква А - числото «390» се изменя на „360“;

Вид сграда 3, буква Б - числото «415» се изменя на „380“;

Вид сграда 3, буква В - числото «445» се изменя на „400“;

Вид сграда 3, буква Г - числото «475» се изменя на „430“;

Вид сграда 4, буква Д - числото «515» се изменя на „465“;
Вид сграда 4 - думите „...и пълзящ...“ се заличават
- числото «570» се изменя на „510“;
Вид сграда 5 - числото «800» се изменя на „720“;

§ 4. Чл. 31 се изменя така:

„Чл.31. Жилищата, придобити от общината чрез сделка след 14.07.2005г., в срок до 5 години от придобиването им се продават по по-високата между определената по тази наредба цена и придобивната им стойност. След изтичане на този срок продажната цена се формира по реда на наредбата.“

§ 5. Чл. 32 се допълва както следва:

В ал.1 се добавя второ изречение:

« В случаите, когато жилищните сгради се намират на границата на две зони или подзони, се използва коефициента на по-високата зона или подзона.»

Създава се нова ал.15, а именно:

„(15) В случаите на чл. 18 от наредбата, за жилищната площ, надвишаваща нормите по чл. 17 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, се определя пазарна оценка от сертифициран оценител, която се включва в продажната цена на жилището.“

§ 6. Създава се нов чл. 36а със следното съдържание:

«Чл.36а.(1) Оценките на жилищата за продажба по реда на наредбата се изготвят от сертифицирани оценители.

(2) Продажната цена на жилищата се определя с оценителен протокол, подписан от изготвилите оценката и комисия, назначена със заповед от кмета на съответния район.

(3) Срокът на валидност на цената по ал.2 е 12(дванадесет) месеца от подписване на протокола.»

§ 7. Чл. 45. се изменя така:

„Чл. 45. Лицата, на които се учредява право на строеж за изграждане или разширение на енергийни обекти, както и енергийните предприятия и предприятията, предоставящи електронни съобщителни услуги, които използват безвъзмездно имоти, публична общинска собственост, или в полза на които възникват сервитути върху общински имоти, задължително сключват Договор за гаранции и контрол при строителство на елементи на техническата инфраструктура, съобразно Наредбата за изграждане на елементи на техническата инфраструктура на Столична община.“

§ 8. Раздел „Електронна съобщителна инфраструктура. Сервитути, и чл. 50, до чл.51 и чл.52, се заличават.

§ 9. Навсякъде думите „независими лицензирани оценители“ се заменят с думите „сертифицирани оценители“, а думите „независим/независимият лицензиран оценител“се заменят с думите „сертифициран/сертифицираният оценител“.

§ 10. Навсякъде думите „Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество“ се заменя с „Наредбата за общинската собственост“.

§ 11 . § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на наредбата се отменя.

§ 12. Създава се § 9 от Преходните и заключителни разпоредби, както следва:

„§ 9. Общинските жилища, за които има решение на Столичен общински съвет за продажба на настанениге в тях по административен ред наематели, се продават по цените, определени с тази наредба, с изключение на жилищата, за които продажната цена е заплатена.“

§ 13. В приложение № 1, се правят следните допълнение:

1. в първа зона, подзона „Лозенец“ се добавя и „Иван Вазов“;
2. във втора зона, подзона „Столетов“ се добавя „Фондови жилища“;
3. в трета зона, подзона „Павлово, Горна Баня“ се добавя „Карпузица“;
4. в четвърта зона, подзона „Хаджи Димитър, Подуяне“ се добавя „Суха река“

§ 14. Отменя се алинея 2 на чл. 61 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община **(Приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005г., Изменена и допълнена с Решение № 500 по Протокол № 73 от 23.09.2010).**“

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ **2013г.**, Протокол № _____ , точка _____ от дневния ред, по доклад № /2013г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

[име, фамилия]