

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КУБРАТ

ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ

Протокол № 32 от проведено заседание на 27.03.2026г. по точка шеста от дневния ред

Относно: Учредяване на възмездно право на пристрояване на жилищна сграда – частна собственост построена в урегулиран поземлен имот частна общинска собственост представляващ УПИ №IX-228, кв.45 по плана на с. Савин, одобрен със заповед №1292 / 1989 г.

Докладва: Алкин Неби – Кмет на община Кубрат

РЕШЕНИЕ № 290

В Община Кубрат са постъпили заявления с вх. №№УД-02-21-2010 / 05.12.2025 г. и УД-02-21-2010#1 / 09.02.2026 г. от Коста **** Георгиев - собственик на сгради в урегулиран поземлен имот УПИ №IX-228, кв.45 по ПУП на с. Савин одобрен със Заповед 1292 / 1989 г. и приложени към тях:

- Н.а. № 878 от 22.05.2024, акт №85, том 3, дело 493 вписан в Служба по вписванията Кубрат, удостоверяващ собствеността на сградите в имота
- Удостоверение за признато право на строеж за 56 кв. м. върху държавно дворно място и право на собственост върху построените сгради и подобрения в местата №I-43-2274 / 03.05.1961 г. издадено от градски народен съвет Кубрат,
- Конструктивно становище от проектант с пълна проектантска правоспособност регистриран в камарата на инженерите в инвестиционното проектиране – инж. Ж. Мичев от 01.11.2025 г.,
- Скица предложение за застрояване.

Заявленията са е искане за право на допълнително застрояване в имот частна общинска собственост. Коста Георгиев прилага скица предложение за застрояване

Поземленият имот е собственост на Община Кубрат, видно от Акт за частна общинска собственост вписан в служба по вписванията Кубрат с вх. Рег. №1972, томV, партидна книга 7989 с №1001 / 02.09.2002 г., поради което е необходимо съгласието на собственика на поземления имот.

В приложеното конструктивното становище е изразено мнение, че поради констатирани повреди, разрушения в строежа и установени дефекти, съществува риск от аварийни събития и др., необходимо е съществуващата сграда да се събори и да се изгради нова. Със заявлението си от 09.02.2026 г. собственикът на сградите – Коста Георгиев, декларира, че на 15.11.2025 г. е разрушил съществуващите в имота сгради и в срок до 5 години от датата на премахване ще ги изгради отново с по-голяма площ, за което желае да му се учреди право на строеж върху допълнителни 54,30 кв. м.

Разпоредбата на чл. 67, ал. 1 ЗС (погасяване правото на строеж след 5 години) намира приложение и в случаите, при които след построяването на сградата, същата по някаква причина загуби характеристиките си на „груб строеж“. Ако в 5 годишния срок по чл. 67 ЗС собственикът не я възстанови до етап „груб строеж“, правото на строеж се погасява по давност. Давностния срок започва да тече от момента, в който сградата е загубила характеристиките посочените в § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ.

Когато сградата погине, собственикът ѝ може да я построи отново в същия обем без да е необходимо учредяване на ново вещно право. Той/собственикът има право да възстанови 56 кв. м., за които вече е получил възмездно признато право на строеж. За разликата от 54,725 кв. м. е необходимо да се учреди ново вещно право – право да дострои погиналата жилищна сграда.

На основание чл. 140, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ е издадена виза от главния архитект за изготвяне на инвестиционен проект за еднофамилна жилищна сграда, определената площ е 110,725 кв. м.

Към представените от Заявителя документи описани по-горе, са издадени и окомплектовани към преписката: скица на поземления имот, данъчна оценка и акт за частна общинска собственост, виза и данъчна оценка за правото на строеж и пазарна оценка на правото на строеж, както и Протокол на Комисия назначена със Заповед №166 от 18.03.2026 г. на кмета на община Кубрат, Приложение 1 – неразделна част от настоящата докладна съдържа описаните документи. Разходите за изготвянето им е 134,45 евро.

Пазарната цена на заявеното право на пристрояване с обща площ 54,30 кв. м. е определена с експертна оценка на независим оценител, формирана на база справедлива пазарна стойност, като резултат от наблюдения на пазарното търсене на подобни имоти, със сходно разположение и състояние, и е в размер на 504,02 евро или 9,21 евро за квадратен метър.

Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗОС право на пристрояване на сграда, построена върху и имот – частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата по ред определен от Общинския съвет в Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост. Разпоредбата на чл. 36, ал. 2 от Наредбата гласи, че Право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без публичен търг или публичен конкурс на собственика на сградата. За цена на правото на строеж се приема по-високата от: а) цената на правото на строеж при придобиване на имота (ако има такава); б) пазарната оценка на правото на строеж, определена от оценител на имоти; в) данъчната оценка на правото на строеж.“

Предвид гореизложеното и на основание правомощията ми по чл. 5, ал. 1, т. 7 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет Кубрат, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация мандат 2023-2027 г., и като взе под внимание Протокол от 19.03.2026 г. на Комисията назначена със заповед №166 от 18.03.2026 г. , предлагам Общински съвет - Кубрат, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 36, ал. 2 и ал. 5, от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, общински съвет - Кубрат

Р Е Ш И:

1. Допълва Годишната програма управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в община Кубрат през 2026 година, в раздел III.Г. „Имоти, върху които община Кубрат има намерение да учреди вещно право на ползване /строеж през 2026 година“ с УПИ №IX-228, кв.45 по ПУП на с. Савин одобрен със Заповед 1292 / 1989 г. с площ по скица 1 149 кв.м. и с площ по АЧОС №1001 / 02.09.2002 г. 1 145 кв.м., с административен адрес улица „Философска“ № 13, с начин на трайно ползване – ниско жилищно застрояване, при съсед: улица, улица, УПИ №X-225, УПИ №VIII-227.

2. Дава съгласие да се учреди без търг и конкурс възмездно право на пристрояване в имота описан в т.1 върху 54.725 кв.м., към разрушена сграда с признато право на строеж от 56 кв.м., с цел изготвяне на цялостен инвестиционен за изграждане на нова жилищна сграда.

3. Определя Коста ***** Георгиев с ЕГН ***** за лице, в полза на което се учредява правото на строеж по т.2

4. Определя цена на учреденото право на пристрояване в размер на 504,02 евро / 985,78 лева

5. Купувачът да заплати режимните разноси по изготвяне на скица на поземления имот, виза за проектиране, пазарна и данъчни оценки в размер на 134,45 евро / 262,96 лева на основание чл. 36, ал. 5 от Наредба №4 на ОбС - Кубрат

6. Упълномощава Кмета на общината да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на пристрояване, съгласно условията по т.т. 1, 2, 3, 4 и 5 от настоящите решения, след заплащане на определените суми.

7. Определя 30 на сто от постъпленията от учреденото вещно право в имота да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническа инфраструктура на територията на съответното населено място - чл. 52, ал. 5, т. 1. от ЗМСМА.

Настоящите Решения да бъдат изпратени на Кмета на община Кубрат и Областния управител на област Разград в 7 дневен срок от приемането им.

Настоящите Решения подлежат на обжалване в 14 - дневен срок от обявяването им пред Административен съд гр. Разград по реда на АПК.

Резултати от проведено поименно гласуване: От присъстващи 20 общински съветници гласували: „За” – 19 (деветнадесет), „Против” – няма, „Въздържал се” – 1 (един).

ПРЕДСЕДАТЕЛ

НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КУБРАТ:

/п/

/ Нуршен Халилова /