

112 111041
05.06.2026

ОБЩИНА СОЗОПОЛ



5	ОБЩИНА СОЗОПОЛ гр. Созопол 8130
Регистрационен индекс и дата 08-00-119 / 04.06.26	



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СОЗОПОЛ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СОЗОПОЛ	
Регистрационен номер и дата 1190 / 05.06.26	

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ
ТИХОМИР ЙОРДАНОВ ЯНАКИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

ОТНОСНО: Обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж върху имоти - частна общинска собственост с идентификатори 67800.503.481 с площ 1367 кв. м, за който е отреден УПИ I-1547,1560, квартал 137 и 67800.503.475 с площ 500 кв. м, за който е отреден УПИ V-1537, квартал 127 и двата в квартал Мисаря, гр. Созопол, за изграждане на жилищни сгради, срещу обезщетение с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Созопол е собственик на поземлени имоти, находящи се в гр. Созопол, ПИ с идентификатор 67800.503.481/ЕКАТТЕ – шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – петстотин и три, поземлен имот – четиристотин осемдесет и едно/ с площ от 1 367 кв.м. (хиляда триста шестдесет и седем квадратни метра), с адрес: общ. Созопол, гр. Созопол, местност „МИСАРИЯ“ с ТПТ – „Урбанизирана“ и НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, по кадастрална карта и кадастрални регистри/КККР/, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г. на изпълнителният директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседи на имота: 67800.503.121, 67800.503.482, 67800.503.525, 67800.503.527, и ПИ с идентификатор 67800.503.475/ЕКАТТЕ – шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – петстотин и три, поземлен имот – четиристотин седемдесет и пет/ с площ от 500 кв.м. (петстотин квадратни метра), с адрес: общ. Созопол, гр. Созопол, местност „МИСАРИЯ“ с ТПТ – „Урбанизирана“ и НТП „За вилна сграда“, по кадастрална карта и кадастрални регистри/КККР/, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г. на изпълнителният директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседи на имота: 67800.503.525, 67800.503.473, 67800.503.474, 67800.503.476.

Имотите не са включени в годишната програма за 2026г. на Община Созопол за управление и разпрореждане с общински имоти приета с решение №735 от протокол №25/30.01.26г. на Общински съвет Созопол.

В съответствие с изискванията на чл.41, ал.2 от ЗОС, за правото на строеж са изготвени експертни оценки: №2026ЕО022/18.02.2026год., за ПИ с идентификатор 67800.503.475, при препоръчителна пазарна стойност 92 640 €/ деветдесет и две хиляди шестстотин и четиридесет евро/, стойност на СМР по СЕК в размер на 529 200 €/ петстотин



двадесет и девет хиляди и двеста евро/, при минимален процент на обезщетение 17,50% /седемнадесет цяло и петдесет процента/, данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 13 267,60 €/ тринадесет хиляди двеста шестдесет и седем евро и шестдесет евро цента/ и експертна оценка с №2026E023/18.02.2026год., за ПИ с идентификатор 67800.503.481 при препоръчителна пазарна стойност 248 642 €/ двеста четиридесет и осем хиляди шестстотин и четиридесет и две евро/, стойност на СМР по СЕК в размер на 1 446 800 €/ един милион четиристотин четиридесет и шест хиляди и осемстотин евро/, при минимален процент на обезщетение 17,20% /седемнадесет цяло и двадесет процента/, данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 36 273,30 €/ тридесет и шест хиляди двеста седемдесет и три евро и тридесет евро цента/, изготвени от независим лицензиран оценител, както и заключение за строителната стойност и видове строителни работи , които могат да бъдат изпълнени за сметка на учреденото право на строеж.

Препоръчителните пазарни оценки са по високи от данъчните оценки, с което е спазено изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Учредяването на право на строеж срещу обезщетение е законна процедура, при която общината преотстъпва свой терен на инвеститор, а в замяна получава договорен процент от построените жилища, офиси или гаражи. В тези случаи общините не влагат средства от собствения си бюджет, не нарушават капиталовата си програма и бюджет, а получават възможност за увеличение на сградния си фонд.

Целесъобразно за Община Созопол е да бъде учредено право на строеж върху имота чрез провеждане на публично оповестен конкурс, съгласно действащата Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, срещу обезщетение с равностойни обекти, поради необходимостта от обновяване на общинския жилищен фонд с нови жилища, които основно да бъдат предназначени за настаняване на лица в затруднено финансово и социално положение.

Въз основа на гореизложеното, предлагам на Общински съвет – Созопол да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински Съвет Созопол на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8 ал. 9 от Закона за общинската собственост, допълва „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – Общинска собственост за 2026 год.“, в раздел III. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за учредяване на ограничени вещни права , приета с Решение №735 от протокол №25/30.01.26г. на Общински съвет Созопол, като включва в нея следните недвижим имоти частна общинска собственост: ПИ с идентификатор 67800.503.481/ЕКАТТЕ – шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – петстотин и три, поземлен имот – четиристотин осемдесет и едно/ с площ от 1 367 кв.м. (хиляда триста шестдесет и седем квадратни метра), с адрес: общ. Созопол, гр. Созопол, местност „МИСАРИЯ“ с ТПТ – „Урбанизирана“ и НТП „Ниско застрояване (до 10 m)“, по кадастрална карта и кадастрални регистри/КККР/, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г. На изпълнителният директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседни на имота: 67800.503.121, 67800.503.482,



67800.503.525, 67800.503.527 и ПИ с идентификатор **67800.503.475/ЕКАТТЕ** – шестдесет и седем хиляди и осемстотин, кадастрален район – петстотин и три, поземлен имот – четиристотин седемдесет и пет/ с площ от 500 кв.м. (петстотин квадратни метра), с адрес: общ. Созопол, гр. Созопол, местност „МИСАРЯ“ с ТПТ – „Урбанизирана“ и НТП „За вилна сграда“, по кадастрална карта и кадастрални регистри/КККР/, одобрени със Заповед РД-18-60/04.10.2007г. На изпълнителният директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, при съседни на имота: 67800.503.525, 67800.503.473, 67800.503.474, 67800.503.476. За провеждане на процедура за учредяване право на строеж срещу обезщетение.

II. На основание чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от Закон за общинската собственост , чл. 33, ал.2, чл.41 ал.1 и ал.2, чл.77 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост :

1.Общински съвет Созопол одобрява откриване на процедура за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижими имоти, частна общинска собственост, при следните условия:

1.1. Предмет на настоящия конкурс е учредяване на право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижими имоти - частна общинска собственост както следва:

1.1.1. Поземлен имот с идентификатор **67800.503.481** с площ 1367 кв. м, за който е отреден УПИ I-1547,1560, квартал 137, м.Мисаря, гр.Созопол, с трайно предназначение на територията-Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), при съседни 67800.503.121, 67800.503.482, 67800.503.525, 67800.503.527 , за който е съставен Акт за общинска частна собственост № 6739/24.07.2025 г, вписан в АВ - Служба по вписванията на 29.07.2025 г., акт№162, том 36, вх. рег. № 13017.

1.1.2. Поземлен имот с идентификатор **67800.503.475** с площ 500 кв. м, за който е отреден УПИ V-1537, квартал 127, м.Мисаря, гр.Созопол, с трайно предназначение на територията-Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), при съседни 67800.503.525, 67800.503.473, 67800.503.474, 67800.503.476 , за който е съставен Акт за общинска частна собственост № 6738/24.07.2025 г, вписан в АВ - Служба по вписванията на 29.07.2025 г., акт№164, том 36, вх. рег. № 13016.

ЗА ПОСТРОЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ, в съответствие с ОУП и допустимите параметри съгласно застроителен план на гр.Созопол, срещу начално обезщетение (минимален процент) не по-малко от **17,50% (753.20 кв.м.)** от общата максимална разгъната застроена площ на двата имота, възлизаща общо на 4 304 кв.м. и обособени като **САМОСТОЯТЕЛНИ ЖИЛИЩА** в предвидената сграда в ПИ **67800.503.475** и при начална конкурсна цена не по-ниска от актуалната пазарна цена, определена от сертифициран оценител.



2. Условия на конкурса:

2.1. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение със самостоятелни жилищни обекти, в напълно завършен за ползване вид, съгласно техническото задание и одобрения инвестиционен проект, с площ не по-малка от 753,20 (седемстотин петдесет и три цяло и двадесет десети) кв. м (надземно и подземно застрояване), или съответстваща на достигнатия в конкурса процент обезщетение, но не по-малък от 17,50%.

2.2. Обектите, които община Созопол ще получи в обезщетение, да бъдат завършени с положени крайни настилки в помещенията (ламинат, теракот, гранитогрес). Да включва още монтаж на врати, подови первази, прагове и лайстни. Кухненски бокс и санитарните помещения с фаянс и теракот, балконите с гранитогрес. Вътрешни стени боядисани с латекс.

2.3. Участниците в конкурса следва да изготвят технически проект при спазване на техническото задание и допустимите параметри, при спазване на начина и характера на застрояване съгласно предварителната виза - част от конкурсната документация.

2.4. Обектите, които община Созопол ще получи в обезщетение, да бъдат завършени в цялост в следните срокове:

2.4.1. Проектна фаза: Срокът за проектиране е до 7 месеца от датата на възлагане на проектирането и предоставяне на изходни данни, необходими за проектиране от Община Созопол до предаване на проекта.

В посочения срок следва да се изготви инвестиционен проект във фаза „Технически проект“ по всички части. В срока влиза и изготвянето на Комплексен доклад за оценка на съответствието на инвестиционния проект преди внасяне на проекта за разглеждане от компетентния административен орган.

* В предложения срок не се включва времето за съгласуване на проектите със заинтересованите институции и разглеждането на проектите от компетентния административен орган.

2.4.2. Срок за извършване на строителството: до 36 месеца от сключване на договора за учредяване на право на строеж.

* Срокът приключва с издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване.

2.4.3. Проектирането и строителството, включително всички административни и данъчни разходи, да се извършат изцяло за сметка на спечелилия конкурса участник (Приемател).

2.4.4. Строително-монтажните работи да се извършат с висококачествени материали и при използване на съвременни технологични решения.



2.4.5. Приемателят за своя сметка да изготви и съгласува проектна документация и площообразуване на база визата за проектиране и предоставените изходни данни.

2.4.6. При определяне на критериите и методиката за оценяване на процедурата, в конкурсните условия да се заложи тежест от минимум 50% на предложената площ/процент/ за обезщетение.

III. Общински съвет Созопол одобрява определените пазарни оценки на независим лицензиран оценител, както следва:

1. За ПИ 67800.503.481 - ЕО 2026ЕО023 от 18.02.2026г. в размер на 92 640 (деветдесет и две хиляди шестстотин и четиридесет) евро и за СМР по СЕК 529 200 (петстотин двадесет и девет хиляди и двеста) евро без включен данък добавена стойност (ДДС), при минимален процент на обезщетение 17,50% /седемнадесет цяло и петдесет процента/.
2. За ПИ 67800.503.475 -ЕО 2026ЕО022 от 18.02.2026г. в размер на 248 642 (двеста четиридесет и осем хиляди шестстотин четиридесет и две) евро и за СМР по СЕК 1 446 800 (един милион четиристотин четиридесет и шест хиляди и осемстотин) евро без включен данък добавена стойност (ДДС), при минимален процент на обезщетение 17,20% /седемнадесет цяло и двадесет процента/.

IV. Възлага на кмета на община Созопол да извърши всички последващи действия по провеждането на процедурата и сключването на договор за учредено право на строеж

ТИХОМИР ЯНАКИЕВ

Кмет на община Созопол



Изготвил : **Дарин Хльоостаров**

Началник отдел "УОС" на Община Созопол