



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

30.9.2022 г.

**X** СОА22-ВК08-10044-[3]/3...

Per. №

**ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### СТАНОВИЩЕ

**ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И  
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ОТНОСНО:** доклад с рег.№ СОА22-ВК08-10044/30.06.2022г. от Кмета на район „Студентски” с проект за решение до Столичен общински съвет относно процедура за продажба по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, находящ се в гр. София, район „Студентски”, кв. „Дървеница“, попадащ в УПИ V „за трафопост“, кв.8, м. „Дървеница“.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от „ЮНИЖЕЛ“ ООД, с ЕИК 040319244, за закупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, с площ от 348 кв.м.,

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.*

находящ се в гр.София, район „Студентски”, кв.„Дървеница“, попадащ в УПИ V „за трафопост“, кв.8, м.„Дървеница“.

Търговското дружество предявява искането в качеството му на собственик на помещение към трафопост, находящ се в гр. София, ж.к. „Дървеница”, кв.8, м. „Дървеница“, до бл. 47, със застроена площ от 135 кв.м., ведно с 91,53% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, съгласно Договор за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване № 083-07 от 22.06.2009г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София на 23.06.2009г., и помещение към трафопост - подобект Б, находящ се в гр. София, ж.к. „Дървеница”, кв. 8, м. „Дървеница“, до бл. 47, със застроена площ от 12,50 кв.м., ведно с 8,47% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, съгласно Договор за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване № 045-11 от 19.03.2012г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията - гр. София на 21.03.2012г.

Видно от Скица на сграда № 15-199617/26.02.2020г., издадена от СГКК - гр. София по кадастралната карта за район „Студентски“, помещенията, предмет на посочените договори, са разположени в сграда с идентификатор 68134.1603.5845.1, с площ от 150 кв.м. Същата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, с площ от 348 кв.м., находящ се в гр. София, район „Студентски”, кв. „Дървеница“, попадащ в УПИ V „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 1608/06.01.2022г. на СО - Район „Студентски”, вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 4586, том X, имотна партида № 385999.

Съгласно писмо с изх.№ ERMZ-DOC-4151/1/22.08.2022г. на „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД“ АД в сграда с идентификатор 68134.1603.5845.1 няма разположен функциониращ енергиен обект - трансформаторен пост и същата не е собственост на търговското дружество.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище с рег.№ РСТ20-ВК08-1100/1/01.06.2021г. на Главния архитект на район „Студентски” УПИ V „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ попада в устройствена зона Жк /жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване/, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване - 40%; кинт – 3,0; минимална озеленена площ - 40%; максимална кота корниз – 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради.

Преписката е комплектована с необходимите документи в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „СОФИНВЕСТ” ЕАД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, с площ от 348 кв.м., находящ се в гр. София, район „Студентски”, кв. „Дървеница“, попадащ в УПИ V „за трафопост“, кв.8, м. „Дървеница“. Стойността на същата е в размер на 149 650 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 430 лева без ДДС), и е със срок на валидност до 29.12.2022г.

Данъчната оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, с площ от 348 кв.м. е 21 993,60 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх.№ 7223013888/03.06.2022г. на СО – Дирекция „ОП”, отдел „ОП”-Студентска.

Предложението на Кмета на район „Студентски”, е да се даде съгласие за:

- прехвърляне на правото на собственост върху общинския имот на „ЮНИЖЕЛ“ ООД, при продажна цена в размер на 149 650 лева без ДДС, представляваща стойността на пазарната му оценка;

- издаване на заповед и сключване от Кмета на Столична община на договор за продажба на общинския имот.

**В точка 1 на проекта за решение, считаме, че следва да бъде направена следната редакция: след текста „с площ от 348 кв.м.“ да се добави текста „в качеството му на собственик на законно построена сграда върху същия“.**

**Две от правните основания посочени в проекта на решение - разпоредбите на чл.46, ал.1 и чл.47, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, следва да бъдат заличени. Другите правни основания (чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация) са правилно посочени.**

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за продажба на горепосочения недвижим имот - частна общинска собственост.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

30.9.2022 г.

**X Дончо Барбалов**

---

ДОНЧО БАРБАЛОВ

Заместник-Кмет на Столична община

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

15.9.2022 г.

**X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

---

Главен архитект на Столична община

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на Дирекция „ОС“:  
Мария Праматарова

Началник отдел „УОИЖФ“:  
Искра Карамфилова

Изготвил чрез АИССО: Васко Червенияков  
/Главен юриконсулт в отдел „УОИЖФ“ /



30.6.2022 г.

**X** РСТ22-ВК08-979/30.06.202...

Регистрационен индекс

**ДО  
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## ДОКЛАД

**от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“**

*Относно: Продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху него сграда, представляващ застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, попадащ в УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“, по преписка с рег. № РСТ20-ВК08-1100/20.10.2020г.*

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община – район „Студентски“ е образувана преписка с рег. № РСТ20-ВК08-1100/20.10.2020г. по подадено заявление от „Юнижел“ ООД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 040319244, със седалище и адрес на управление в гр. София, кв. „Дървеница“, бул. „Андрей Ляпчев“ № 9, представлявано от Джозеф Елиас Ел Бустани, с искане за закупуване на поземлен имот (ПИ) с идентификатор: 68134.1603.5845 по влязла в сила Кадастрална карта и кадастрален регистър, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменен от 31.03.2022г. с площ 348 кв. м., попадащ в Урегулиран поземлен имот (УПИ) V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ по ЗРКП, одобрено със Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г. на Главния архитект на гр. София и ИПР за кв. 8, одобрен със Заповед № РА50-436/10.07.2017г. на Главен архитект на Столична община.

Видно от приложения Договор – 083-07 за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване от 22.06.2009г., вписан в книгите за вписване от 2009г., том LXXIII, № 83, вх. рег. № 25799 и Договор -045-11/19.03.2012г. за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване, вписан в книгите за вписване от 2012г., том XXII, № 90, вх. рег. № 10489, заявителят се легитимира за собственик на законно

построен обект с предназначение за енергопроизводство с идентификатор: 68134.1603.5845.1, находящ се в УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ по ЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г. на Главния архитект на гр. София и ИПР за кв. 8, одобрено със Заповед № РА50-436/10.07.2017г. за кв. 8, със застроена площ 147,50 кв. м., ведно със 100% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

По комбинирана скица за идентичност на имота от 04.11.2021г. на ГИС-София ЕООД, по кадастрална карта, площта на ПИ с идентификатор: 68134.1603.5845 е 364 кв. м., допуск 15 кв. м. (чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР), а по графични данни, площта на УПИ V – „за трафопост“, кв. 8 от действащ регулационен план е 341 кв. м., частта от ПИ с идентификатор: 68134.1603.5845, която попада в УПИ V – „за трафопост“, кв. 8 е 348 кв. м. и частта от ПИ 68134.1603.5845, която попада в терен без отреждане е 16 кв. м.

Съгласно становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ20-ВК08-1100-(1)/01.06.2021г., ПУП и Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет и закон за устройството и застрояването на столична община (ДВ бр. 98 от 28.11.2014г.), УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ попада в зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, с устройствени параметри, както следва: максимална плътност на застрояване – 40 %, Кинт – 3,0, минимална озеленена площ – 40 %, Максимална кота корниз – 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за общ. сгради.

Изготвено е и Удостоверение за липса на реституционни претенции на кмета на СО – район „Студентски“ за ПИ с идентификатор: 68134.1603.5845 с площ 348 кв. м. по влязла в сила Кадастрална карта и кадастрален регистър, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в обхвата на УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ по ЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г. на Главния архитект на гр. София, съгласно което в архива на района няма предявени реституционни претенции по действащите реституционни закони.

За общинския имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 1608/06.01.2022г. на осн. чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 4586, том X, Акт № 17, дело 3010 от 01.02.2021г

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 29.12.2022г.

Препоръчителната пазарната стойност на правото на собственост върху застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845 с площ 348 кв. м., попадащ в УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“, възлиза на 149 650.00 лв. (сто четиридесет и девет хиляди шестстотин и петдесет лева) или 76 515.00 евро (седемдесет и шест хиляди петстотин и петнадесет евро).

Посочената цена е без ДДС. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на Столична община, приета с Решение №81 по Протокол № 7/28.02.2008г., изм. и доп. с Решение № 281 по Протокол № 17 от 9.07.2020 г., Решение № 294 по Протокол № 55 от 12.05.2022 г.

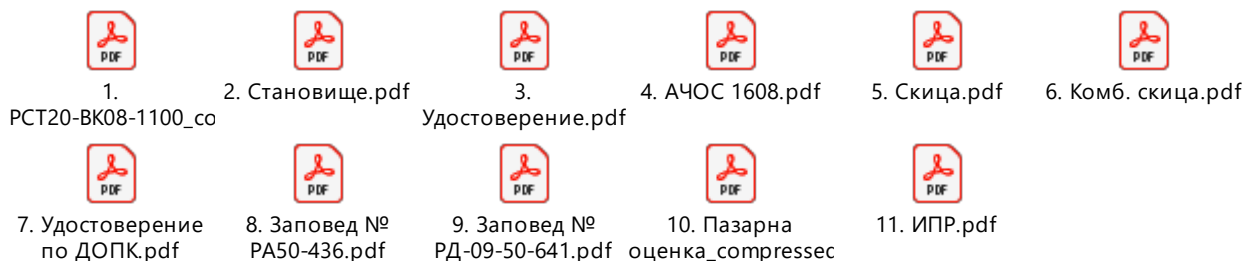
Предвид изложеното, с цел осигуряване на публичност и прозрачност на процедурата по Закона за общинската собственост, предлагам Столична община да продаде общинския имот на собственика на законно построената в имота сграда - „Юнижел“ ООД, представлявано от Джозеф Елиас Ел Бустани, на цена не по-ниска от пазарната стойност на имота.

С оглед гореизложеното, на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 46, ал. 1 и чл. 47, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на СОС и чл. 21, ал. 1 т. 8 от Закона за местното

самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

### Приложения:

1. Заявление с рег. № РСТ20-ВК08-1100/20.10.2020г., ведно с приложенияте към него документи.
2. Становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ20-ВК08-1100-(1)/01.06.2021г.
3. Удостоверение за липса на реституционни претенции на кмета на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ20-ВК08-1100-(5)/19.04.2022г.
4. АЧОС № 1608/06.01.2022г.
5. Скица на ПИ с идентификатор: 68134.1603.5845.
6. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност.
7. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК.
8. Заповед № РА50-436/10.07.2017г. – ИПР.
9. Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г. на Главния архитект на гр. София.
10. Пазарна оценка за ПИ с идентификатор: 68134.1603.5845.
11. ИПР.
12. Проект за решение на СОС – прикачен файл.



Възстановим подпис

**X** Петко Горанов

Кмет на СО - район "Студентски"

Подписано от: PETKO GORANOV GORANOV

Съгласувал:



Изтекъл сертификат

**X** инж. Валентина Стоева

Началник отдел УТКР



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

## Р Е Ш Е Н И Е № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2022 година

**ЗА:** Продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху него сграда, представляващ застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5845, попадащ в УПИ V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“, по преписка с рег. № РСТ20-ВК08-1100/20.10.2020г.

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 46, ал. 1 и чл. 47, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на СОС и чл. 21, ал. 1 т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

## С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

### Р Е Ш И :

**I.** Дава съгласие Столична община да продаде на „Юнижел“ ООД, регистрирано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 040319244, със седалище и адрес на управление в гр. София, кв. „Дървеница“, бул. „Андрей Ляпчев“ № 9, представлявано от Джозеф Елиас Ел Бустани застроен поземлен имот с идентификатор: 68134.1603.5845, с площ 348 кв. м., попадащ в Урегулиран поземлен имот (УПИ) V – „за трафопост“, кв. 8, м. „Дървеница“ по ЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-641/30.11.1998г. на Главния архитект на гр. София и ИПР за кв. 8, одобрено със Заповед № РА50-436/10.07.2017г. на Главен архитект на Столична община и Акт за частна общинска собственост (АЧОС № 1608/06.01.2022г. на СО - район „Студентски“), по цена не по-ниска от пазарна стойност на имота, определена от лицензиран експерт-оценител, в размер на 149 650.00 лв. (сто четиридесет и девет хиляди шестстотин и петдесет лева) или 76 515.00 евро (седемдесет и шест хиляди петстотин и петнадесет евро). Цената е без включен ДДС.

**II. 2.** Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба на общинския имот.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2022 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

---

Георги Георгиев  
Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

30.6.2022 г.

**X**

**Десислава Стойкова**

---

Главен юрисконсулт на СО - район "Студе...