



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

**X**

пер. №

ДО

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**

**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**СТАНОВИЩЕ**

ОТ

**ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

относно: доклад № СОА22-ВК08-6095/ 2022 г. от кмета на район „Възраждане“ за учредяване на право на пристрояване по реда на чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

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

С доклад № СОА22-ВК08-6095/ 2022 г. кметът на район „Възраждане“ е внесъл проект за решение за учредяване на „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД на възмездно и безсрочно право на строеж върху 60,188 % ид.ч. от поземлен имот идентификатор 68134.304.91, целият с площ от 570 кв.м, за изграждане на асансьор на 3 етажа с РЗП 30 кв.м към съществуваща сграда с идентификатор 68134.304.91.2, с административен адрес: в гр. София, бул.“Александър Стамболийски“ № 48.

Столична община се легитимира като собственик с АЧОС №1507/16.08.2018 г. на СО-район „Възраждане“, вписан в Службата по вписвания.

*Електронен документ подписан с КЕП. Насочва се на адресата чрез СЕОС.*

„ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД е собственик на самостоятелни обекти в сградата, с идентификатори както следва: 68134.304.91.2.4, 68134.304.91.2.5, 68134.304.91.2.3 и 68134.304.91.2.6, ведно със съответните идеални части от правото на собственост върху сградата и 39,812 % ид.ч. от правото на собственост върху земята /Договор №039-15/ 30.07.2019 г., вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№48976, том СХХІ, дело №37492; Нот.акт №160, том ХІ, рег.№25896, дело №1887/ 06.08.2021 г.; Нот.акт №48, том ХVІІ, рег.№33308, дело №2766/ 10.12.2019 г./

Налице е виза за проучване и проектиране за промяна предназначението на втори и трети етаж на съществуваща административна сграда – паметник на културата /ПИ с идентификатор 68134.304.91.2/ в хотел и изграждане на асансьор в ПИ 68134.304.91, УПИ VI-1 „за общ.обслужване“, кв.209, местност „Центъра-Западно направление-част“, район „Възраждане“, издадена на 05.03.2020г. от главния архитект на район „Възраждане“, съгласувана от Министерство на културата /изх.№СТ-84-126/ 27.04.2020 г./.

Към доклада е приложен и инвестиционен проект, съгласуван от главния архитект на район „Възраждане“ и от Министерство на културата.

Към доклада са приложени декларации – съгласие по чл-183 от ЗУТ от останалите собственици на обекти в сградата, с нотариално удостоверяване на подписите.

Съгласно становище на Гл. архитект на район „Възраждане“ УПИ VI-1 „за общ.обслужване“, кв.209, местност „Центъра-Западно направление“ попада в устройствена зона Ц1 – зона на новия делови център, където съгласно т.9 от Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП. По действащия ПЗ – ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-914/ 16.08.2018 г. на Гл. архитект на СО се предвижда в незастроената част от имота триетажно тяло на допълващото застрояване /М+2/ по общите имотни граници със съседните УПИ V-19 и УПИ VII-2.

Изготвена е пазарна оценка на правото на строеж от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, като същата е определена в размер на 9 414,00 /девет хиляди четиристотин и четиринадесет лв., 00 ст./лева, без ДДС, за 1 кв.м. – 313,80 лева, валидна до месец октомври 2022г..

Данъчната оценка на правото на строеж на горепосочения обект, съгласно Удостоверение №7203007474/ 05.04.2022 г. на дирекция „ОП“, отдел ОП-Възраждане е 6 636,00 /шест хиляди шестстотин тридесет и шест лв., 00 ст./ лева.

Посочените в доклада и проекта за решение правни основания са правилни и законосъобразни.

Считаме, че проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

**X**

---

Дончо Барбалов  
зам.кмет на Столична община

**X**

---

Здравко Здравков  
Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник отдел: Маргарита Проданова

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“

гр. СОФИЯ 1303 бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/ 9814364, ф. 02/ 9870794

ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### Д О К Л А Д от САВИНА САВОВА - КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“ - СО

**ОТНОСНО:** Предложение до Столичен общински съвет за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж, върху 60,188 % ид. ч. от поземлен имот, с идентификатор 68134.304.91, целият с площ от 570,00 кв.м., за изграждане на асансьор на 3 етажа с РЗП 30,00 кв.м., към съществуваща сграда с идентификатор 68134.304.91.2, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, м. „Центъра“, на основание чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 и чл. 180 от ЗУТ.

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община притежава в съсобственост с „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479, представлявано от Красимир Георгиев, в качеството му на Управител, седалище и адрес на управление: гр. София, район „Красно село“, п.код 1612, ул. Цар Борис III“ № 41, ет. партер, недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.304.91 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 570 кв. м.

Столична община е собственик на 60,188 % (шестдесет цяло и сто осемдесет и осем стотни процента) идеални части от ПИ с идентификатор 68134.304.91, целият с площ от 570,00 кв.м. Столична община легитимира собствеността си съгласно: АЧОС № 1507/ 16.08.2018 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, Вх. рег. № 60036/13.09.2018 г., Акт № 11, том СХХХVII, дело 43098. С Договор № 039-15 за продажба на общински нежилищен имот, чрез публичен търг с явно наддаване, вписан в Служба по вписванията гр. София, Вх. рег. № 48976/31.07.2019 г., Акт № 24, том СХХI, дело 37492/2019 г. са продадени 38,52% ид. ч. от горесцитирания поземлен имот на „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД.

Юридическото лице, съсобственик, „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479, се легитимира като собственик на останалите 39,812 % (тридесет и девет цяло и осемстотин и дванадесет стотни процента) идеални части от ПИ с идентификатор

**68134.304.91**, целият с площ от 570,00 кв.м., **съответно за 1,292 % ид. ч., съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 160, том XI, рег. № 25896, дело № 1887/ 2021 г. на нотариус Милена Георгиева, район на действие РС – София, вписан под № 622 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията под Вх. Рег. № 56411/06.08.2021 г., Акт № 161, том CXLVI дело № 43682/21 г., и за 38,52 % ид. ч., съгласно Договор № 039-15 за продажба на общински нежилищен имот, чрез публичен търг с явно наддаване, вписан в Служба по вписванията гр. София, Вх. рег. № 48976/31.07.2019 г., Акт № 24, том CXXI, сключен между Столичен общински съвет, чрез Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции и „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, на основание на който, същото **придобива в собственост**, и два броя самостоятелни обекти - 68134.304.91.2.4 и 68134.304.91.2.5, представляващи **II-ри и III-ти етажи** от сграда с идентификатор 68134.304.91.2, **ведно с 38,52 % ид. ч. от общите части на сградата и толкова ид. ч. от дворното място**, представляващо ПИ с идентификатор 68134.304.91.**

В администрацията на район „Възраждане“ - СО е образувана **Преписка, Вх. № РВЕ21-АП00-65/29.10.2021 г., по заявление от „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479**, представлявано от управителя г-н Красимир Георгиев, действащ чрез представителя си по пълномощие г-н Любомир Паунов, в което се обективира **инвестиционното намерение на дружеството, по повод на което е издадена Виза за проектиране промяна на предназначението на втори и трети етаж на съществуваща административна сграда – паметник на културата с идентификатор 68134.304.91.2, в хотел и изграждане на асансьор в ПИ с идентификатор 68134.304.91, УПИ VI 1 „за общ. обслужване“**, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“ - СО, от Главния архитект на СО. Във връзка с реализиране на инвестиционното намерение, дружеството отправя молба да му бъде учредено **право на строеж за изграждане на асансьор на 3 етажа с РЗП 30,00 кв.м. към съществуващата сграда с идентификатор 68134.304.91.2, построена в съсобствения ПИ с идентификатор 68134.304.91.**

Към преписката са представени **инвестиционен проект** за обект „Смяна на предназначение на втори и трети етаж от административна сграда – паметник на културата, в стаи за гости и изграждане на асансьор в УПИ VI-1, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“ - СО, бул. „Ал. Стамболийски“ № 48 - **част „Архитектура“ и част „Геодезия“.**

Приложени са 4 (четири) броя декларации за съгласие по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ с нотариална заверка на подписите от останалите собственици на обекти в сградата, с които същите дават съгласие „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479, да построи по законоустановения ред пристройка – **външен асансьор към сградата с идентификатор 68134.304.91.2, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.304.91.**

В приложение към подаденото заявление е приложено копие на издадено **Становище, Изх. № СТ-84-128/27.04.2020 г., от Министерство на културата**, на основание на което **Министерство на културата съгласува Инвестиционен технически проект за обект:** Смяна на предназначение на втори и трети етаж от административна сграда – НКЦ в стаи за гости и изграждане на асансьор в УПИ VI-1, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“-СО (части: Архитектура, Конструктивно становище; фаза: ТП).

Видно от съдържанието на становището на Министерство на културата:

Съществуващата административна сграда притежава статут на обявена единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност с предварителна категория „местно значение“ (ДВ бр. 40 от 1978 г., писмо № 2367/ 07.06.1988 г. на НИПК г.).

Имотът попада в границите на **I-ва защитена зона** на археологическия резерват „**Антична Сердика и Средновековен Средец**“, обявен с ПМС № 36/ 01.06.1976 г. и включен под № 16 в приложен към чл. 50, ал. 3 от ЗКН „Списък на археологическите резервати”.

Изграждането на асансьор в УПИ VI-1, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“-СО, е допустимо при условие, че се изпълнят изискванията за опазване на **I-ва защитена зона** на археологическия резерват „Антична Сердика и Средновековен Средец“.

Съгласно издаденото становище на Главния архитект на район „Възраждане“ – СО, **действащия план за застрояване – ПУП**, одобрен със Заповед № РД-09-50-914/16.08.2018 г. на Главния архитект на Столична община, **предвижда в незастроената част от имота триетажно тяло на допълващо застрояване (М+2)** по общите имотни граници със съседните УПИ V-19 и УПИ VII-2.

За УПИ VI-1, „за общ. обслужване“, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, е издадена на 05.03.2020 г. от Главния архитект на СО, Виза за проектиране за **Промяна на предназначението на втори и трети етаж на съществуваща сграда в хотел и изграждане на асансьор**. Визата и изготвеният инвестиционен проект, с които са уточнени параметрите на допълващото застрояване - асансьор, са съгласувани от Министерство на културата по реда на ЗКН. Съгласно строителните книжа асансьорът е триетажно тяло с РЗП – 30,00 кв.м.

По устройствени показатели по ОУП, имотът попада в устройствена зона Ц<sub>1</sub> – зона на новия делови център, където съгласно т.9 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП.

По възлагане на район „Възраждане“ – СО е изготвена **експертна оценка, Вх. № РВЕ21-АП00-65-(2)/ 06.04.2022 г.**, от независим сертифициран оценител „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД, за определяне на **пазарната стойност на 60,188 % ид.ч. от право на строеж за асансьор на 3 етажа с РЗП 30,00 кв. м.** към сграда с идентификатор 68134.304.91.2, построена в ПИ с идентификатор 68134.304.91, и площ 570,00 кв.м., находящ се на бул. „Александър Стамболийски“ № 48, м. „Центъра“, гр. София.

Предлаганата пазарна стойност, към датата на оценката – 06.04.2022 г. е в размер на **9 414 лева без ДДС** (девет хиляди четиристотин и четиринадест лева) или **4 814 евро без ДДС** (четири хиляди осемстотин и четиринадест евро). Изготвената оценка е със срок на валидност 6 месеца. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г. и допълнение от м. октомври 2013 г.

Данъчната оценка на **правото на строеж за обект – асансьор** с РЗП 30,00 кв. м. е **6 636,00 лв.**, съгласно удостоверение за данъчна оценка, Изх. № 7203007473/05.04.2022 г., издадено от Отдел ОП Възраждане.

Данъчната оценка за имот с идентификатор 68134.304.91, с обща площ 570,00 кв.м., е **6052.00 лв.**, съгласно удостоверение за данъчна оценка, Изх. № 7203007473/05.04.2022 г., издадено от Отдел ОП Възраждане.

По отношение на общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни дела за собственост и вещни права.

Във връзка с гореизложеното и предвид обективизираното от заявителя **инвестиционно намерение** за промяна на предназначението на втори и трети етаж на съществуваща административна сграда – паметник на културата с идентификатор 68134.304.91.2, **в хотел и изграждане на асансьор в ПИ с идентификатор 68134.304.91**, УПИ VI-1 „за общ. обслужване“, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“ - СО, издадената Виза за проектиране от Главния архитект на Столична община, предвижданията съгласно действащия план за застрояване - ПУП, с оглед местоположението на имота – изключително добра локация, обезпечена с обществен градски транспорт, учредяването на право на строеж на юридическото лице, съсобственик в поземления имот, би предоставило възможност за подобряване на инфраструктурата в района.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 и чл. 180 от ЗУТ, предлагам, с оглед дадените правомощия на Столичен общински съвет, да **бъде взето решение за учредяване на възмездно и безсрочно, право на строеж върху 60,188 % ид.ч. за изграждане на асансьор на 3 етажа с РЗП 30,00 кв. м., към сграда с идентификатор 68134.304.91.2, построена, в притежаван в съсобственост, с юридическото лице „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ПИ с идентификатор 68134.304.91, и обща площ 570,00, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, м. „Центъра“, срещу заплащане пазарната стойност на правото на строеж, във връзка с което предлагам следния съгласуван проект на решение, който прилагам.**

**Приложение:**

1. Проект на Решение на СОС – 2 екземпляра;
2. Заявление с приложения, Вх. № РВЕ21-АП00-65/ 29.10.2021 г., от „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД;
3. Копие от АЧОС, скица и 2 бр. данъчни оценки;
4. Становище от Главен архитект на район „Възраждане“ – СО, Вх. № РВЕ21-АП00-65-4/ 12.04.2022 г.;
7. Копие от доклад за определяне пазарната стойност на 60,188 ид. ч от правото на строеж, изготвен от „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД;
8. Удостоверение, Вх. № Към РВЕ21-АП00-65-3/11.04.2022 г. на район „Възраждане“ – СО;
9. 4 (четири) броя декларации за съгласие по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ;

**С УВАЖЕНИЕ,**

**КМЕТ НА РАЙОН  
„ВЪЗРАЖДАНЕ” - СО :**

**X**

---

Съгласувал:

**X**

---

Михаела Ралчева  
ст. юрисконсулт при Район "Възраждане" ...







СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

**на Столичния общински съвет**

**от \_\_\_\_\_ 2022 година**

За учредяване възмездно и безсрочно право на строеж на „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479, върху общинския дял, в размер 60,188 % ид. ч. от поземлен имот, с идентификатор 68134.304.91, целият с площ от 570,00 кв.м., за изграждане на асансьор на 3 (три) етажа с РЗП 30,00 кв.м., към съществуваща сграда с идентификатор 68134.304.91.2, построена в ПИ с идентификатор 68134.304.91, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, м. „Центъра“, срещу заплащане пазарната стойност на идеалните части от правото на строеж.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 и чл. 180 от ЗУТ

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

#### РЕШИ:

**I. Дава съгласие да се учреди възмездно и безсрочно право на строеж в полза на ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ЕИК 175021479, върху общинския дял, в размер на 60,188 % (шестдесет цяло и сто осемдесет и осем стотни процента) идеални части от поземлен имот, притежаван в съсобственост с „ЦЕНТРАЛ ФОРУМ“ ООД, ПИ с идентификатор 68134.304.91 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 570 кв. м., представляващ, съгласно ПУП - УПИ VI 1 „за общ. обслужване“, кв. 209, м. „Центъра-Западно направление“, район „Възраждане“ - СО, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, за който имот е съставен АЧОС № 1507/16.08.2018 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, Вх. рег. № 60036/13.09.2018 г., Акт № 11, том СХХХVII, дело 43098, за изграждане на асансьор на 3 етажа с РЗП 30,00 кв.м., към съществуващата в ПИ сграда с идентификатор 68134.304.91.2, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ № 48, м. „Центъра“, срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж, не по-ниска от определената пазарна стойност, изготвена от сертифициран оценител „КОНСУЛТ - 2007“ ЕООД, в размер на 9 414 лева без ДДС (девет хиляди четиристотин и четиринадест лева) или 4 814 евро без ДДС (четири хиляди осемстотин и четиринадест евро).**

**II.** Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, след представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ  
СЪВЕТ:**

.....  
**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

Съгласувал:

**X**

---

Михаела Ралчева  
ст. юрисконсулт при район "Възраждане" ...