



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 1092

на Столичния общински съвет

от 18.12.2025 година

За одобряване на предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижими имоти, собственост на „НИКМИ“ АД в ж.к. „Стрелбище“, Район „Триадица“, срещу недвижими имоти - частна общинска собственост, в м. „Къро“, Район „Младост“, гр.София и оправомощаване кмета на Столична община да сключи предварителен и окончателен договор за замяна.

Мотиви: В Район „Триадица“ на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № РТР24-ТД26-1117/03.06.2024 г. (доп. с писмо вх. № РТР24-ТД26-1117-[2]/03.06.2024 г.) от дружество „НИКМИ“ АД, с което е подновено искането да бъдат заменени имотите на дружеството с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356 срещу общински поземлени имоти.

Със Заповед № РД-50-09-209/26.05.1993 г. на главния архитект на София е одобрен проект за частично изменение на застроителния и регулационен план на кв.7, м. „Бул. „България“, като е обособен нов кв.7е между ул. „Първан Тошев“ и бул. „България“ и новопроектирана улица о.к.505б-о.к.505в и ул. „Димитър Несторов“ (сега бул. „Петко Ю. Тодоров“). В образувания нов кв.7е е отреден „собствен парцел I за имоти пл. № 57, 58, 59 и 60 и тази собственост на общината, така както е показано на приложения проект“. Одобреният със Заповед № РД-50-09-209/26.05.1993 г. на главния архитект на София подробен устройствен план (ПУП) е действащ и в момента.

Дружество „НИКМИ“ АД е придобило имот пл. №59, кв.7 по плана на гр. София, м. „Бул. „България - II част“ чрез замяна с Нотариален акт № 2/16.12.1994 г., том LLXXXX, дело № 28082/94 г. имоти пл. № 57 и № 58, кв.7е по плана на гр. София, м. „Бул. „България-II част“, са придобити от „НИКМИ“ АД чрез замяна и покупка съответно с Нотариален акт № 68/12.12.2006 г., том I, рег. № 958, дело № 61/2006 г., Нотариален акт № 69/12.12.2006 г., том I, рег. № 959, дело № 62/2006 г. и Нотариален акт № 70/12.12.2006 г., том I, рег. № 960, дело № 63/2006 г. и Нотариален акт № 129/21.11.2007 г., том II, рег. № 2345, дело № 298/2007

г. Въз основа на Решение № 799/2006 г. на Столичния общински съвет е издадена Заповед № РД-562-229/03.11.2006 г. и е сключен договор за замяна между Столична община и „НИКМИ“ АД рег. индекс РД-562-166/28.06.2007 г. за придобиване на целия УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, м. „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр. София, с площ от 3 676 кв.м. (три хиляди шестстотин седемдесет и шест квадратни метра), съставен от ПИ с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356, с обща площ 3 786 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и шест квадратни метра), от които 110 кв.м. (сто десет квадратни метра) попадат в улица о.т.24-о.т.25 между улици „Дедеагач“ и ул. „Първан Тошев“.

УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, м. „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ е предмет на неприключено административно производство по изменение на действащия ПУП пред главния архитект на Столична община, който е задължен с Решение № 11961 от 08.11.2016 г. по адм. дело № 13133/2015 г. на Върховния административен съд на Република България - Второ отделение, да издаде краен акт за одобряване на проект на ПУП, предвиждащ високо застрояване с приблизителна разгъната застроена площ от 92 245,00 кв.м. (деветдесет и две хиляди двеста четиридесет и пет квадратни метра). Решението на съда не е изпълнено.

Столична община намира за целесъобразно, в интерес на жителите на кв. „Стрелбище“ и на общината, да се одобри проект на ПУП за УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, м. „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр.София без застрояване с предназначение за обществено озеленяване по смисъла на чл.61, ал.2 и ал.4 от Закона за устройство на територията, чл.10, ал.1 и ал.2, т.8 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (озеленени площи за широко обществено ползване в жилищните комплекси) във връзка с чл.21, ал.1 от Закона за общинската собственост и придобиването му като публична общинска собственост. В тази връзка, със Заповед № СОА19-РД91-394/28.11.2019 г., кметът на Столична община е назначил работна група, която е постигнала предварително съгласие по чл.21, ал.5 във връзка с ал.4 от Закона за общинската собственост „НИКМИ“ АД да замени имотите си срещу имоти - частна общинска собственост, представляващи реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 (АчОС № 18/18.11.1996 г.) с площ от 14 794 кв.м., находящ се в кв.12 и 12А, м. „НПЗ „Изток“ и м. „Къро“, за който с проект на подробен устройствен план, одобрен с Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет, са предвидени УПИ II-9828 с площ от 3 784 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и четири квадратни метра) от кв.12 с проектен идентификатор 68134.4081.9932 и УПИ III-9828 с площ от 6 641 кв.м. (шест хиляди шестстотин четиридесет и един квадратни метра) от кв.12а с

проектен идентификатор 68134.4081.9936, м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“. Останалата част от ПИ с идентификатор 68134.4081.9828 е предвидена за улица - публична общинска собственост и е извън предмета на предлаганата сделка. Дружество „НИКМИ“ АД е приело неговите имоти в кв. „Стрелбище“ да бъдат предвидени за обществено озеленяване, след което да бъде заменен срещу описаните общински имоти.

В последствие, се оказва, че върху общинския ПИ с идентификатор 68134.4081.9828 в Район „Младост“ са разположени незаконни обекти на трети лица, които не са премахнати. Издадени са заповеди за премахването им, които са оспорени пред Административен съд София-град. Разчистването на терена не е приключило като развитието на делата в съда не е еднозначно в полза на общината. Това обстоятелство на несигурност относно възможността за ползване и застрояване на предлагания общински имот пречатстваше постигането на предварително писмено съгласие по смисъла на чл.21, ал.5, във връзка с ал.4 от Закона за общинската собственост.

Със заявление вх. № РТР24-ТД26-1117/03.06.2024 г. (доп. с писмо вх. № РТР24- ТД26-1117-[2]/03.06.2024 г.) дружество „НИКМИ“ АД е потвърдило, че въпреки неприключилите процедури за разчистване на терена от незаконни постройки на трети лица, желае постигане на предварително съгласие и сключване на договор за замяна със Столична община по смисъла на чл.21, ал.5, във връзка с ал.4 от ЗОС.

Във връзка с новото заявление от дружеството са възложени и изработени нови пазарни оценки на имотите, предмет на бъдещата замяна.

С писмо вх. № РТР24-ТД26-1117-[5]/29.09.2025 г. представителите на дружество „НИКМИ“ АД са заявили че не желаят заплащане от Столична община на дължимата сума за уравняване стойността на заменяемите имоти, както и че фактическото премахване на незаконните строежи върху общинския поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 ще е за сметка на дружеството като са представили решение на Съвета на директорите на дружеството от 29.09.2025 г. в същия смисъл.

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.8, ал.9 и чл.21, ал.5, във връзка с ал.4 от Закона за общинската собственост

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Актуализира Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.,

приета с Решение № 395 от 12.06.2025 г. на Столичния общински съвет, както следва:

1.1. Създава нов Раздел Ха:

„Раздел Ха

ОБЩИНСКИ ИМОТИ ЗА ЗАМЯНА ПО РЕДА НА ЧЛ.21, АЛ.4 ОТ ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. Реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828, представляващи поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.4081.9932 и 68134.4081.9936 (идентични съответно с УПИ II-9828 и УПИ III-9828, кв.12, м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“, Район „Младост“ по действащия план за регулация).“

1.2. В Раздел XI, част Район „Триадица“, създава нова т.14:

„14. Поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356, представляващи УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, местност „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр.София, с площ от 3 676 кв.м. и 110 кв.м. в улица о.т. 24-о.т.25 между улици „Дедеагач“ и ул. „Първан Тошев“.

2. Одобрява предварително писмено съгласие за сключване на договор за замяна с „НИКМИ“ АД - неразделна част от настоящото решение.

3. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за замяна на поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356 - собственост на дружество „НИКМИ“ АД, представляващи УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, м. „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр.София с площ от 3 676 кв.м. (три хиляди шестстотин седемдесет и шест квадратни метра), съставен от ПИ с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356 с обща площ 3 786 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и шест квадратни метра), от които 110 кв.м. (сто десет квадратни метра) попадат в улица о.т.24-о.т.25 между улици „Дедеагач“ и ул. „Първан Тошев“, срещу реални части от общински поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828, представляващи, съгласно подробен устройствен план, одобрен с Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет, УПИ II-9828 с площ от 3 784 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и четири квадратни метра) от кв.12 идентичен с поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4081.9932 и УПИ III-9828 с площ от 6 641 кв.м. (шест хиляди шестстотин четиридесет и един квадратни метра) от кв.12 идентичен с поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4081.9936, м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“ - частна общинска собственост, съгласно условията на настоящото решение и на одобреното с него предварително писмено съгласие.

4. Цената на имотите предмет на замяната, определена от сертифициран оценител инж. Мариус Клемансов Грозданов със

сертификат за оценка на недвижими имоти рег. № 100101363/14.09.2009 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България, е:

4.1. 27 268 311,00 лв. (двадесет и седем милиона двеста шестдесет и осем хиляди триста и единадесет лева) без включен в тази сума ДДС или 13 942 066,00 € (тринадесет милиона деветстотин четиридесет и две хиляди шестдесет и шест евро) без включен в тази сума ДДС, за поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356 - собственост на „НИКМИ“ АД;

4.2. 27 234 014,00 лв. (двадесет и седем милиона двеста тридесет и четири хиляди и четиринадесет лева) без включен в тази сума ДДС, или 13 924 530,00 € (тринадесет милиона деветстотин двадесет и четири хиляди петстотин и тридесет евро), без включен в тази сума ДДС, за реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 с проектни идентификатори 68134.4081.9932 и 68134.4081.9936 - частна общинска собственост на Столична община.

5. Между цените на общинските имоти и имотите на „НИКМИ“ АД се явява разлика в полза на „НИКМИ“ АД в размер на 34 297,00 лв. (тридесет и четири хиляди двеста деветдесет и седем лева) или 17 536,05 € (седемнадесет хиляди петстотин тридесет и шест евро), от която дружеството е заявило, че се отказва в полза на Столична община.

6. Възлага на кмета на Район „Младост“, в едномесечен срок след влизане в сила на Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет, да изготви, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична община актове за частна общинска собственост за УПИ II-9828 с площ от 3 784,00 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и четири квадратни метра) от кв.12 с проектен идентификатор 68134.4081.9932 и УПИ III-9828 с площ от 6 641,00 кв.м. (шест хиляди шестстотин четиридесет и един квадратни метра) от кв.12а с проектен идентификатор 68134.4081.9936, м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“, Район „Младост“.

7. Възлага на кмета на Столична община да сключи окончателен договор за замяна въз основа на предварителния договор по т.3 след изпълнение на уговорените отлагателни и други условия и на изискванията на Закона, вкл. след освобождаване на частния имот от ипотеки и др. вещни тежести, а именно:

7.1. Да са премахнати незаконните постройки върху поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 за сметка на „НИКМИ“ АД;

7.2. За УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв.7е, м. „ж.к. „Красно село - Стрелбище - Урбанистичен блок № 32“ да е влязъл в сила подробен устройствен план, според който имотът да е предвиден за обществено озеленяване по смисъла на чл.62, ал.2 и ал.4 от Закона за устройство на територията, чл.10, ал.1 и ал.2, т.8 от Закона за устройството и застрояването на Столична община, във връзка с чл.21, ал.1 от Закона за общинската собственост;

7.3. Поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356 да са освободени от ипотеки и други вещни тежести;

7.4. Да са изготвени актуални пазарни оценки, в случай, че същите не са валидни към подписване на окончателния договор.

8. След придобиване на частния имот чрез уговорената замяна той става част от зелената система на общината - публична собственост, на основание чл.61, ал.2 и ал.4 от Закона за устройство на територията, чл.2, ал.2, т.3 и чл.21, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.10, ал.1 и ал.2, т.8 от Закона за устройството и застрояването на Столична община.

9. Възлага на кмета на Район „Триадица“ да изготви, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична община акт за публична общинска собственост за придобития частен имот, като част от зелената система на общината, на основание чл.61, ал.2 и ал.4 от Закона за устройство на територията, чл.2, ал.2, т.3 и чл.21, ал.4 от Закона за общинската собственост, чл.10, ал.1 и ал.2, т.8 от Закона за устройството и застрояването на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 18.12.2025 г., Протокол № 53, точка 64 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК08-16412/22.10.2025 г., становище № СОА25-ВК08-16412/2/25.11.2025 г., писма №№ СОА25-ВК08-16412/3/11.12.2025 г., СОА25-ВК08-16412/4/12.12.2025 г., СОА25-ВК08-16412/5/22.12.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров