

ПРЕДВАРИТЕЛНО СЪГЛАСИЕ ЗА ЗАМЯНА

На основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от
Закона за общинската собственост

Столична община и дружество „НИКМИ“ АД, ЕИК 831389002, със седалище в град София, район „Лозенец“, улица „Вискяр Планина“ № 12, представлявано от Румяна Кръстева Благоева и Николай Димитров Козанов постигнаха Предварително съгласие за замяна с дружество „НИКМИ“ АД, ЕИК 831389002, със седалище в град София, район „Лозенец“, улица „Вискяр Планина“ № 12, представлявано от Румяна Кръстева Благоева и Николай Димитров Козанов, както следва:

1. ПРЕАМБЮЛ

1.1. Дружество „НИКМИ“ АД е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356, представляващи УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв. 7е, м. „ж.к. „Красно село – Стрелбище – Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр. София и част от улица о.т. 24-о.т. 25 между улици „Дедеагач“ и ул. „Първан Тошев“ с обща площ от 3 786 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и шест квадратни метра), от които 3 676 кв.м. (три хиляди шестстотин седемдесет и шест квадратни метра) попадат в УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., а 110 кв.м. (сто десет квадратни метра) попадат в улица.

1.2. Действащият подробен устройствен план за имота по т. 1.1 е одобрен със Заповед № РД-50-09-209/26.05.1993 г. на главния архитект на София.

1.3. Със Заявление вх. № ГР-70-00-1135/05.12.2007 г. дружество „НИКМИ“ АД е поискало изменение на подробния устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-209/26.05.1993 г. на главния архитект на София.

1.4. С Решение № 11961/08.11.2016 г. по адм.д. № 13133/2015 г., на Второ отделение на Върховния административен съд главният архитект на Столична община е задължен да одобри проекта за изменение на действащия подробен устройствен план в административното производство по заявление вх. № ГР-70-00-1135/05.12.2007 г.

1.5. Решение № 11961/08.11.2016 г. по адм.д. № 13133/2015 г. на Второ отделение на Върховния административен съд не е изпълнено.

1.6. Столична община е заявила, че желае УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв. 7е, м. „ж.к. „Красно село – Стрелбище – Урбанистичен блок № 32“ по плана

на гр. София да бъде урегулиран с предназначение за обществено озеленяване по смисъла на 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.

1.7. Във връзка с позицията по т. 1.6, със Заповед № СОА19-РД91-394/28.11.2019 г. на кмета на Столична община, е назначена работна група, която да анализира случая и да постигне съгласие с представителите на „НИКМИ“ АД за замяна на имота на дружеството в кв. „Стрелбище“ с общински имоти. През 2022 г. е постигнато предварително съгласие „НИКМИ“ АД да замени имотите си, описани по-горе в т. 1.1 срещу реални части от имот частна общинска собственост, описани в т. 1.9 по-долу, представляващи части от ПИ с идентификатор 68134.4081.9828, находящ се в кв. 12 и 12А, м. „НПЗ „Изток“ и м. „Къро“.

1.8. Върху предложеният за замяна общински имот с идентификатор 68134.4081.9828 са установени незаконни строежи, за които главният архитект на Столична община е издал заповеди за премахване. Незаконните строежи все още не са премахнати поради съдебни оспорвания на издадените заповеди.

1.9. С Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет е одобрен проект за изменение на действащия подробен устройствен план, с което за поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 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“ и улица.

1.10. Със Заявление вх. № РТР24-ТД26-1117/03.06.2024 г. (доп. с писмо вх. № РТР24-ТД26-1117-[2]/03.06.2024 г.) до кмета на Район „Триадица“ на Столична община дружество „НИКМИ“ АД е потвърдило, че въпреки неприключилите процедури за разчистване на терена от незаконни постройки на трети лица, желае одобряване на Предварително писмено съгласие от Столичния общински съвет по смисъла на чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от ЗОС и сключване на предварителен договор за замяна със Столична община.

1.11. Изготвени са пазарни оценки на имотите на дружеството и на общинските имоти, както следва:

1.11.1. 27 268 311,00 лв. (двадесет и седем милиона двеста шестдесет и осем хиляди триста и единадесет лева) или 13 942 066,00 € (тринадесет милиона деветстотин четиридесет и две хиляди шестдесет и шест евро) за

поземлени имоти с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356;

1.11.2. 27 234 014,00 лв. (двадесет и седем милиона двеста тридесет и четири хиляди и четиринадесет лева) или 13 924 530,00 € (тринадесет милиона деветстотин двадесет и четири хиляди петстотин и тридесет евро) за реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 с проектни идентификатори 68134.4081.9932 и 68134.4081.9936.

1.12. Съветът на директорите на „НИКМИ“ АД е приел с Решение от 29.09.2025 г. проекта на Предварително съгласие за замяна със Столична община на поземлени имоти собственост на дружеството с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356, представляващи УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв. 7е, м. „ж.к. „Красно село – Стрелбище – Урбанистичен блок № 32“ по плана на гр. София и част от 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, находящ се в кв. 12 и 12А, м. „НПЗ „Изток“ и м. „Къро“, представляващи предвидените с одобрения с Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет проект за изменение на действащия подробен устройствен план УПИ II-9828 от кв. 12 с проектен идентификатор 68134.4081.9998 и УПИ III-9828 от кв. 12а с проектен идентификатор 68134.4081.9993, м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“.

1.13. За сключване на окончателен договор за замяна е необходимо имотите на дружество „НИКМИ“ АД да са предназначени за обществени нужди по смисъла на чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост и да са освободени от всякакви вещни тежести, а общинският имот да е освободен от незаконни строежи и Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет да е влязло в сила.

2. ПРЕДВАРИТЕЛНО СЪГЛАСИЕ

2.1. Столична община и „НИКМИ“ АД са съгласни при условията на това Предварително съгласие да заменят реални части от общински поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828, находящ се в кв. 12 и 12А, м. „НПЗ „Изток“ и м. „Къро“, за които с Решение № 537/29.06.2023 г. на Столичния общински съвет са предвидени УПИ II-9828 от кв. 12 с проектен идентификатор 68134.4081.9932 с площ от 3 784 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и четири квадратни метра) и УПИ III-9828 от кв. 12а с проектен идентификатор 68134.4081.9936 с площ от 6 641 кв.м. (шест хиляди шестстотин четиридесет и един квадратни метра), м. „НПЗ „Изток“, м. „Къро“ срещу поземлени имоти собственост на „НИКМИ“ АД с идентификатори 68134.1003.354, 68134.1003.355 и 68134.1003.356, представляващи УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв. 7е, м. „ж.к. „Красно село – Стрелбище – Урбанистичен блок № 32“ по плана

на гр. София и част от улица о.т. 24-о.т. 25 между улици „Дедеагач“ и ул. „Първан Тошев“ с обща площ от 3 786 кв.м. (три хиляди седемстотин осемдесет и шест квадратни метра), от които 3 676 кв.м. (три хиляди шестстотин седемдесет и шест квадратни метра) попадат в УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., а 110 кв.м. (сто десет квадратни метра) попадат в улица.

3. УСЛОВИЯ

3.1. Предварителното съгласие е със следните основни условия:

3.1.1. Столична община да не заплаща дължимата сума на „НИКМИ“ АД за уравнивяване стойността на заменяемите имоти;

3.1.2. Да бъдат премахнати незаконните постройки върху общинския поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9828 за сметка на „НИКМИ“ АД;

3.1.3. След осъществяване на условието, посочено в т. 3.1.2 по-горе, „НИКМИ“ АД да внесе В Столична община по административна преписка № ГР-70-00-1135/2007 г. за одобряване проект за изменение на действащия подробен устройствен план, с който завареният УПИ I-57, 58, 59, 60, общ., кв. 7е, м. „ж.к. „Красно село – Стрелбище – Урбанистичен блок № 32“ да се предвиди за обществено озеленяване по смисъла на чл. 62, ал. 1 и 4 от Закона за устройство на територията във връзка с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост;

3.1.4. След одобряване и влизане в сила на проекта за изменение на действащия подробен устройствен план по т. 3.1.3 кметът на Столична община да сключи окончателен договор за замяна.

3.2. За сключване на окончателния договор „НИКМИ“ АД приема да заплати, както следва:

3.2.1. 3 % местен данък за възмездно придобиване на имоти;

3.2.2. 0,1 % върху по-високата стойност между пазарната цена или данъчната оценка на прехвърляемите от Столична община имоти, съставляваща държавна такса за вписване по сметка на Агенция по вписванията.

3.3. Условието на Предварителното съгласие са част от предварителния договор за замяна.

4. ЗАГУБА НА ПРАВНА СИЛА

4.1. Предварителното съгласие губи правна сила, когато:

4.1.1. Условието, посочено в т. 3.1.2 не се осъществи в срок от осемнадесет месеца от датата на сключване на предварителния договор.

4.1.2. Компетентният орган не одобри в срок от шест месеца от внасянето му проекта, посочен в т. 3.1.3.

4.2. В случай, че Предварителното съгласие загуби правна сила въз основа на някое от посочените в т. 4.1 основания, Столична община може да се разпорежда свободно с общинските имоти – предмет на съгласието и на предварителния договор, а „НИКМИ“ АД може да иска изпълнение на Решение № 11961/08.11.2016 г. по адм.д. № 13133/2015 г., на Второ отделение на Върховния административен съд.

**Кмет на
Столична община**

За „НИКМИ“ АД

Васил Терзиев

1. Румяна Кръстева Благоева

2. Николай Димитров Козанов

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

