

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО К Л А Д  
ОТ КОНСТАНТИН ПАВЛОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“ - СО

*ЗА: ПРОЦЕДУРА за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху 169,12/424 идеални части - частна общинска собственост от съсобствен недвижим имот в гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.900.1119 от КККР на гр. София срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В СО-район „Лозенец“ е образувана преписка вх. № РЛЦ22-ТД26-2454/13.12.2022г. по заявление на „КСТРОЙ“ ЕООД, съсобственик със Столична община в поземлен имот с идентификатор 68134.900.1119, целият с площ 424 кв.м., представляващ УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108 с предложение за учредяване възмездно и безсрочно право на строеж върху 169,12/424 идеални части – частна общинска собственост срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти, по реда на чл. 37, ал. 4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост на Столичен общински съвет.

**I. Обосновка:**

Столична община е собственик на 169,12/424 идеални части от ПИ с идентификатор **68134.900.1119**, представляващ УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, съгласно **Акт за частна общинска собственост № 5397/24.08.2019г.** на район „Лозенец“ - СО, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 27252, Акт № 95, т. LXVII, д.№ 20840/2019г. Им. п. 308701.

„КСТРОЙ“ ЕООД се легитимира като собственик 63,72/424 идеални части от ПИ

с идентификатор 68134.900.1119 от КККР, целият с площ 424 кв.м., находящ се ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, съгласно нотариален акт № 41 т. I рег.№ 729 д. № 36/21.03.2019г., вписан в Службата по вписванията с вх. № 15735, Акт № 173, т. XXXVII д. № 11700/2019г. Им. п. 308701 и нотариален акт № 110 т. I д. Рег. № 3024 д. № 102/25.02.2019г., вписан в Службата по вписвания с вх. № 9591 Акт № 96 т. XXII д. № 6787/2019г.

Съгласно нот. акт № 110 т. I д. Рег. № 3024 д. № 102/25.02.2019г., вписан в Службата по вписвания с вх. № 9591 Акт № 96 т. XXII д. № 6787/2019г. Патриция

Томова е собственик на 12/24 от 254,88/424, равняващи се на 127,44/424 идеални части; Благовест Дамянов е собственик на 3/24 от 254,88/424 идеални части, равняващи се на 31,86/424 идеални части; Росица Дамянова е собственик на 3/24 от 254,88/424 идеални части, равняващи се на 31,86/424 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.900.1119 от КККР, целият с площ 424 кв.м. видно от скица на поземлен имот № 15-197105-06.03.2019г., издадена от СГКК – гр. София.

На 05.09.2017г. „КСТРОЙ“ ЕООД е сключил предварителен договор с останалите съсобственици в ПИ с идентификатор 68134.900.1119 от КККР за учредяване право на строеж срещу задължението да извърши изцяло проектирането и цялостното построяване на нова сграда, която ще бъде построена в същия имот, с максимално допустима за урегулирания поземлен имот етажност и застроена площ, съгласно градоустройствените и регулационни изисквания като за част от обектите в бъдещата сграда възложителите си запазват и взаимно си учредяват право на строеж.

Управителя на „КСТРОЙ“ ЕООД изразява инвестиционни намерения и предлага на Столична община да се учреди право на строеж върху общинския дял от УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“ срещу обезщетение чрез предоставяне на обекти /помещения/ в друга сграда, а именно: самостоятелен обект в новопостроена жилищна сграда в УПИ VI-523, кв. 6, м. „Жилищна група Южен парк“, район „Триадица“, с административен адрес: ул. „Славище“ № 14, отбелязана с идентификатор 68134.1004.23.1.22 в КККР на гр. София, със застроена площ 92 кв.м. и с други самостоятелни обекти в друга сграда до достигане полагаемото се пазарно обезщетение за общинския дял определено от сертифициран оценител в размер на 28,75% от полагащото се застрояване за идеални части - общинска собственост в поземлен имот.

Регулационния и застроителен план за УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-538/10.10.1997г. и Заповед № РД-09-50-613/12.11.1997г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Съгласно ПУП-ПЗР и ЧКЗСП, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, попада в устройствена зона „Жк“ с което се предвижда изграждане на на двуетажна и шестетажна жилищна сграда, включително с гаражи, свързано застрояване с максимална застроена площ, съгласно действащия застроителен план, около 169,60 кв.м. и максимална разгърнатата застроена площ /РЗП/ около 1272 кв.м.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 697 по Протокол № 51 от 19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски

съвет, ПИ с идентификатор 68134.900.1119 от КККР, с площ 424 кв.м., който представлява част от УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, попада в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване „Жк“ с устройствени параметри - Пз40%; Кинт 3,0; минимално озеленяване – 40%.

Поземлен имот № 17, кв. 221, м. „Лозенец“, находящ се на ъгъла на ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108 и ул. Славище“ № 7 на основание ЗТСУ е възстановен на бившите собственици със Заповед № РД-43-901/14.10.1994г. на Кмета на СО и Заповед № РД-43-1017/19.12.1994г. на Кмета на СГО. Район „Лозенец“ няма данни за други предявени или удовлетворени реституционни претенции в законоустановените срокове по ЗВСОНИ по ЗОЕГПНС и ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗС и др.

Район „Лозенец“ не възразява да се учреди право на строеж върху собствения на Столична община имота именно: 169, 12/424 идеални части от от ПИ с идентификатор **68134.900.1119**, представляващ УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти с предназначение за културна и обществена дейност.

Самостоятелните обекти в сградата на ул. „Славище“ № 14 ще се ползват за културна и обществена дейност с перспектива да се развиват, обогатяват и задоволяват културните и обществени потребности на живущите граждани в района.

Приложена е експертна пазарна оценка от сертифициран оценител сключил договор със Столична община на правото на строеж върху 169,12/424 идеални части със срок на валидност **355 452 (триста петдесет и пет хиляди четиристотин петдесет и два)лв. (2 107,77 лв./кв.м.)** или 181 740 (сто осемдесет и една хиляди седемстотин и четиридесет) евро (1 074,62 евро/кв.м.), без включен ДДС. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7/28.02.2008г. на СОС.

Сертифициран оценител е определил размера на пазарния процент за обезщетение при строителство на основание чл. 42, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7/28.02.2008г. на СОС за 169,12/424кв.м., частна общинска собственост от ПИ с идентификатор 68134.901.1119 от КККР, представляващ УПИ VII-17, кв. 1, по плана на м. „Лозенец – жилищна група „Южен парк“, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, което се равнява на: **145,85 кв.м. или 28,75%** от полагащото се застрояване в ид. ч. – общинска собственост в ПИ.

## II. Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 37, ал. 4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:

- *Заявление № РЛЦ22-ТД26-2454/13.12.2022г.;*
- *АОС № 5397/01.05.2019г.;*
- *Скица № 15-207582-13.03.2019г. издадена от АГКК;*
- *Комбинирана скица за пълна и частична идентичност по чл. 16 от ЗКИР;*
- *Документи за собственост;*
- *Предварителен договор за учредяване право на строеж;*
- *Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-594930-02.07.2019г. на самостоятелен обект в сграда;*
- *Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж;*
- *Становище на Гл. архитект на район „Лозенец“ - с приложения;*
- *Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-594930-02.07.2019г.*
- *Експертна оценка за определяне на пазарна стойност на отстъпено право на строеж и пазарен процент на обезщетение при строителство.*



Въстановим подпис

**X** Константин Павлов

КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"

Подписано от: KONSTANTIN PETROV PAVLOV



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

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,  
е mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg)

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ година

ЗА: Процедура за учредяване право на строеж върху общинската собственост в УПИ VII-17, кв. 1, м. „Лозенец - жилищна група Южен парк“, ПИ с идентификатор 68134.900.1119 от КККР, с площ 424 кв.м., находящ се на ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 108, срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 8, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройства на територията 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 да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „КСТРОЙ“ ЕООД, с ЕИК: 131403865, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и ПУП, върху общинската част в размер на 169,12/424 идеални части от съсобствен ПИ с идентификатор 68134.900.1119 от КККР, целият с площ 424 кв.м., представляващ УПИ VII-17, кв. 1, м. „Лозенец - жилищна група Южен парк“, актувани с АчОС № 5397/01.05.2019г. на район „Лозенец“, за изграждане на двуетажна и шестетажна жилищна сграда, включително с гаражи – свързано застрояване, максимално застроена площ /ЗП/, съгласно действащият застроителен план - около 169,60 кв.м. и РЗП – около 1272 кв.м, срещу актуална пазарна оценка на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка в размер на: **355 452 (триста петдесет и пет хиляди четиристотин петдесет и два)лв. (2 107,77 лв./кв.м./)** или 181 740 (сто осемдесет и една хиляди седемстотин и четиридесет) евро (1 074,62 евро/кв.м.) и не по-ниска от данъчната оценка, определена от ПАМДТ по местонахождение на имота.

**II.** Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелен обект, собственост на „КСТРОЙ“ ЕООД, с ЕИК: 131403865 в реализирана жилищна сграда в УПИ VI-523, кв. 6, м. „Жилищна група Южен парк“, район „Триадица“, с административен адрес: район „Триадица“, ул. „Славище“ № 14, ет. -1, обект попълнен с идентификатор 68134.1004.23.1.22, в КККР на гр. София, със застроена площ от 92 кв.м., заедно с мазе № 15, с площ 6 кв.м., и с други самостоятелни обекти в друга сграда до достигане на полагаемото се равностойно обезщетение определено от сертифициран оценител в размер на: **28,75% (не по-малко от 145,85 кв.м.)** от общата площ /надземно и подземно/ на бъдещата сграда, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената в актуалната пазарна цена на правото на строеж за общинския дял, след приспадане на правото на строеж за обектите в обезщетение, което Столична община ще си запази и не по-ниска от данъчната му оценка.

**III.** Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване право на строеж, на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 3 от Наредба за общинската собственост след представяне на виза за проектиране, съгласуван идеен проект на бъдещата сграда и след предаване на владението на Столична община, район „Лозенец“ на имотите описани в т. II, с предназначение за културна и обществена дейност.

**IV.** След приключване процедурите по т. III, възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед за предоставяне управлението на самостоятелните обекти по т. II на Кмета на район „Лозенец“.

**V.** Възлага на Кмета на район „Лозенец“ да сключи договор за разпределяне на ползването на местата за паркиране на открито на автомобили и велосипеди, находящи се в границите на УПИ VII-17, кв. 1, м. „Лозенец - жилищна група Южен парк“ /в случай, че са предвидени в проекта/ в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_ от дневния ред по доклад № ...../2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

\_\_\_\_\_  
*Георги Георгиев*

**Гл. юрисконсулт на  
район „Лозенец“ - СО:**

\_\_\_\_\_  
Руслана Григорова