



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл. 328, вх. Б
тел. 02 495 77 41, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg



ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Reg. № Към РВР25-ТД26-685-[10]/26.11.2025

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Изм. рег. №

ДОКЛАД

ОТ РУМЕН КОСТАДИНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ВРЪБНИЦА“ СТОЛИЧНА ОБЩИНА (СО)
ОТ АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ЗА: Учредяване възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, за изграждане на нов трансформаторен пост тип БТКП, ведно със сервитутните права на енергийния обект в общински поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3138 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), урегулиран поземлен имот (УПИ) IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница-2“, район „Връбница“ Столична община (СО), (преписка № РВР25-ТД26-685/02.09.2015 г.).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Връбница“ – СО е образувана преписка вх. №РВР25-ТД26-685/02.09.2025 г. по заявление от г-н Спас Джаджаров, директор на дирекция „Проучване и развитие на мрежата“, „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, с искане да бъде учредено в полза на електроразпределителното дружество право на строеж в поземлен имот ПИ 68134.2815.3138 по КККР, в УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница – 2“, район „Връбница“ СО за изграждане на нов трансформаторен пост-тип БКТП и следващите се по чл.64 от Закона за енергетиката и Наредба №16/09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти сервитутни права.

I. ОБОСНОВКА:

Искането за учредяване право на строеж в полза на дружеството е във връзка с присъединяване към разпределителната ел. мрежа на нов обект на клиент: „Сграда със смесено предназначение – администрация, магазини, жилища и подземен гараж, находяща се в ПИ 68134.2815.3138, УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23А, м. „Връбница – 2“, район „Връбница“, гр. София, съгласно сключен Договор за присъединяване на обекти за потребление на електрическите мрежи на „ЕРМ Запад“ ЕАД (ДПЕРМ) №1205689167/15.01.2025 г. с „МУУН БИЛДИНГ“ ЕООД, ЕИК 206747915.

С Договор №СОА23-ДГ64-17/02.11.2023 г. за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на сграда, Столична община е учредила на МУУН БИЛДИНГ“ ЕООД, ЕИК 206747915, възмездно и безсрочно право на строеж, върху недвижим имот-частна общинска собственост, за реализиране на строителството на Обект: „Сграда със смесено предназначение – за обществено обслужване и жилища, ПИ

68134.2815.3138, УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв.23А, м. „Връбница – 2“, район „Връбница“, гр. София.

Въз основа на одобрени инвестиционни проекти на 18.07.2024 г. е издадено разрешение за строеж №53/18.07.2024 г. от главния архитект на Столична община и е започнат строеж: „Сграда със смесено предназначение – администрация, магазини, жилища и подземен гараж, /I етап-администрация и подземен гараж/, /II етап жилищна сграда и подземен гараж“, намираща се в ПИ 68134.2815.3138, УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв.23А, м. „Връбница – 2“, район „Връбница“-СО. Съставени са изискуемите по закон: Протокол за откриване на строителна площадка от 09.09.2024 г., Протокол за определяне на строителна линия и нива на строежа от 09.09.2024 г., Заверена заповедна книга на 09.09.2024 г., Акт /Образец/ за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробния устройствен план е приложен по отношение на застрояването от 02.01.2025 г., Акт Образец 14 за приемане на конструкцията от 08.08.2025 г. Сградата „Сграда със смесено предназначение – администрация, магазини, жилища и подземен гараж, /I етап-администрация и подземен гараж/ е изградена в груб строеж, нанесена в КKKP с идентификатор 68134.2815.3138.1.

За проектирането и изграждането на новия БКТП е издадена Виза за проектиране изх. №към РВР24-ГР94-118/10.10.2024 г.

Съгласно изготвения инвестиционен проект, необходимите:

- застроена площ за новия трафопост е в размер на 11,44 кв. м. за БКТП.
- сервитутна площ за новия БКТП в ПИ 68134.2815.3138 е в размер на 37,81 кв. м., а сервитутната площ за кабели НН е в размер на 101,98 кв. м.

Столична община е собственик на поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.2815.3138 с площ от 3800 кв. м., по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP) на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, за който е отреден УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а по действащ регулационен план на местност „ж.к. Връбница – 2“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на Столичен общински съвет (СОС). За имота е съставен акт за частна общинска собственост АОС № 3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ – СО, вписан в Службата по вписванията с № 158, том LXXIX, дело № 25271, вх. рег. № 35412 от 05.06.2018 г.

Съгласно Становище с рег. № към №РВР25-ТД26-685-(6)/14.10.2025 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО:

-По Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г. /Д.В. брой 102/22.12.2009 г./, УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а по действащ регулационен план на местност „ж.к. Връбница – 2“, ПИ 68134.2815.3138 по КKKP на гр. София, попада в Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване – ЖК.

-Съгласно действащия план за застрояване на УПИ IV^{-за обществено обслужване}, кв. 23а, м. „ж.к. Връбница – 2“, се предвижда свободно стояща сграда с максимални показатели:

За УПИ IV^{-за обществено обслужване} са установени следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 40%;
- максимален Кинт – 3,0 мин;
- минимална озеленена площ – 40%;
- максимална кота корниз – 26 м. за жил. стр. /32 м. за общ. обслужване

За общинския имот няма реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Изготвена е експертна оценка от 22.10.2025 г. от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100101316/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в Република България и сключен Рамков Договор №СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г. със Столична община за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти, съобразно показателите на ОУП на СО, със срок на валидност шест месеца—до 22.04.2026 г., изготвена във основа на възлагателно писмо изх. № към №РВР25-ТД26-685-(5)/10.10.2025 г. на район „Връбница“ — СО, за определяне пазарната стойност на:

- правото на строеж за изграждане на нов трафопост - БКТП в ПИ 68134.2815.3831, със застроена площ 11,44 кв. м., в размер на 5228,54 лв. (пет хиляди двеста двадесет и осем лева и петдесет и четири стотинки), равняващи се на 2673,30 евро (две хиляди шестстотин седемдесет и три евро и тридесет евроцента);
- сервитутни права на нов БКТП със сервитутна площ 37,81 кв. м., в размер на 17280,68 лв. (седемнадесет хиляди двеста и осемдесет лева и шестдесет и осем стотинки), равняващи се на 8835,46 евро (осем хиляди осемстотин тридесет и пет евро и четиридесет и шест евроцента);
- сервитутна площ за кабели НН с площ 101,98 кв. м., в размер на 46608,94 лв. (четиридесет и шест хиляди шестстотин и осем лева и деветдесет и четири стотинки), равняващи се на 23830,74 евро (двадесет и три хиляди осемстотин и тридесет евро и седемдесет и четири евроцента),

или обща пазарна стойност в размер на 69118,16 лв. (шестдесет и девет хиляди сто и осемнадесет лева и шестнадесет стотинки), равняващи се на 35339,50 евро (тридесет и пет хиляди триста тридесет и девет евро и петдесет евроцента).

Цените са без включен ДДС.

Данъчната оценка на правото на строеж върху имота, за изграждане на нов трафопост с площ 11,44 кв. м., е в размер на 1113,80 лв. (хиляда сто и тринадесет лева и осемдесет стотинки), равняващи се на 569,48 евро (петстотин шестдесет и девет евро и четиридесет и осем евроцента), съгласно Удостоверение № 7204038838/10.10.2025 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“—отдел „Общински приходи Надежда/Връбница“.

Данъчната оценка на ПИ 68134.2815.3138 е в размер на 85530,80 лв. (осемдесет и пет хиляди петстотин и тринадесет лева и осемдесет стотинки), равняващи се на 43731,21 евро (четиридесет и три хиляди седемстотин тридесет и едно евро и двадесет и един евроцента), съгласно Удостоверение № 7204038837/10.10.2025 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“—отдел „Общински приходи Надежда/Връбница“.

Предвид гореизложено, считаме че следва да се учреди възмездно и безсрочно право на строеж в полза на електроразпределителното дружество, за изграждане на нов трансформаторен пост, ведно със сервитутните права за трафопоста и кабелните линии, върху застроенния общински имот без търг или конкурс, след решение на Столичен общински съвет.

Имотът не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., приета с Решение №395 по Протокол №40/12.06.2025 г. на Столичен общински съвет.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност е предвидена в чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал.2 и чл.64 от Закона за енергетиката, чл.59, т.2 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагаме.

Приложение:

1. Проект за решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище за градоустройствения статут на имота на гл. архитект на район „Връбница“;
4. АЧОС №3210/22.03.2018 г. на СО район „Връбница“;
5. Скица;
6. Комбинирана скица;
7. Удостоверения за данъчна оценка за право на строеж и на имота;
8. Препуска вх. №РВР25-ТД26-685/02.09.2025 г.

Вносител:

RUMEN

X KOSTADINOV Date: 2025.11.25
12:59:17 +02'00'

КМЕТ НА СО-РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

X Rositsa
Nikolova Date: 2025.11.25
11:42:00 +02'00'

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА- ОБЩИНСКИ СЪВ...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Учредяване възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, за изграждане на нов трансформаторен пост тип БТКП, ведно със сервитутните права на енергийния обект в общински поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3138 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-за обществено обслужване, кв.23а, м. „ж.к.Връбница-2“, район „Връбница“ Столична община (СО), (преписка № РВР25-ТД26-685/02.09.2015 г.).

НА ОСНОВАНИЕ: чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал.2 и чл.64 от Закона за енергетиката, чл.59, т.2 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. **Включва в** Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. в раздел „Учредяване на други ограничени вещни права“ имота по т.I.

II. **Учредява възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД,** за изграждане на нов трансформаторен пост-тип БТКП, със застроена площ 11,44 кв. м., заедно със сервитутните права на трафопоста, със сервитутна площ 37,81 кв. м. и на сервитутна площ за кабели НН с площ 101,98 кв. м., в общински поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3138 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, УПИ IV-за обществено обслужване, кв. 23а по действащ регулационен план на местност „ж.к. Връбница - 2“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015 г. на

Столичен общински съвет (СОС), с акт за частна общинска собственост АЧОС № 3210/22.03.2018 г. на район „Връбница“ - СО, вписан в Службата по вписванията с № 158, том LXXIX, дело № 25271, вх. рег. № 35412 от 05.06.2018 г., срещу заплащане на пазарна цена определена от сертифициран оценител, както следва: за правото на строеж за изграждане на нов БКТП в размер на 5228,54 лв. (пет хиляди двеста двадесет и осем лева и петдесет и четири стотинки), равняващи се на 2673,30 евро (две хиляди шестстотин седемдесет и три евро и тридесет евроцента), за сервитутни права на нов БКТП в размер на 17280,68 лв. (седемнадесет хиляди двеста и осемдесет лева и шестдесет и осем стотинки), равняващи се на 8835,46 евро (осем хиляди осемстотин тридесет и пет евро и четиридесет и шест евроцента) и за сервитутна площ за кабели НН в размер на 46608,94 лв. (четиридесет и шест хиляди шестстотин и осем лева и деветдесет и четири стотинки), равняващи се на 23830,74 евро (двадесет и три хиляди осемстотин и тридесет евро и седемдесет и четири евроцента), или обща пазарна стойност в размер на 69118,16 лв. (шестдесет и девет хиляди сто и осемнадесет лева и шестнадесет стотинки), равняващи се на 35339,50 евро (тридесет и пет хиляди триста тридесет и девет евро и петдесет евроцента), цени без включен ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор с енергийното дружество за имота описан по т. II по актуални пазарни цени, но не по ниски от посочените в т. II.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка ____ от дневния ред по доклад №/2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]

**Юрист от Администрацията
на район „Връбница“ - СО:**

25.11.2025 г.

X **Мирослав Митрев**

старши юрисконсулт район "Връбница" СО