



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" №33, телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА25-ВК08-14494/2025г. на Кмета на район „Нови Искър“, с предложение за учредяване на възмездно и безсрочно право на пристрояване на обект: „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ на пристройката от 91,20 кв. м., към жилищна сграда с идентификатор 41010.4892.353.1, с площ 67 кв. м., попадаща върху поземлен имот – частна общинска собственост с идентификатор 41010.4892.353 по КК и КР, с площ 588 кв. м., с. Кътина, район „Нови Искър“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА25-РД09-4395/07.11.2025 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесенния доклад и проект за решение:

Докладът и проектът за решение са за учредяване на право на строеж на допълващо застрояване в полза на Димитър Атанасов, по повод предложен инвестиционен проект на „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“, която сграда е с идентификатор 41010.4892.353.1. Сградата попада в поземлен имот с идентификатор 41010.4892.353 с площ 588 кв.м.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 41010.4892.353 по КК и КР, с площ 588 кв. м., с АОС №4468/13.04.2022г., вписан с вх. рег. №54804/22.07.2022 г., акт. № 52, том СХХХVIII, дело № 41780/2022г., имотна партита 796571 на Служба по вписванията – гр. София.

Възложителят Димитър Атанасов е собственик на жилищната сграда с идентификатор 41010.4892.353.1 по КККР, с площ от 67 кв. м., съгласно Договор № ДИ-04-221 от 11.08.1977 г., за отстъпване право на строеж върху държавна земя и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 188, том II, рег. № 9432,

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

дело № 322 от 2019 г., вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. № 56345 от 2019 г., акт № 122, том СХХХVIII, дело № 43001.

Съгласно Удостоверение № РНИ24-ГР94-73-/9//13.10.2025 г., за поземления имот с идентификатор 41010.4892.353 по КKKP не са заявени реституционни претенции и липсват висящи иски и иски за производство за собственост и вещни права.

Издадено е удостоверение от гл. архитект на район „Нови Искър“ с рег. № РНИ24-ГР94-73-/8//10.10.2025 г., съгласно което общинският имот с идентификатор 41010.4892.353 попада в „Жилищна зона преобладаващо малкоетажно застрояване“ с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40 %, максимален Кинт – 1,3, минимално озеленяване – 40 %.

За обекта има издадена виза за проектиране, идейни проекти за отстъпено право на строеж на основание чл. 182, ал. 1 от ЗУТ, както и удостоверение за данъчна оценка на вещното право на строеж.

От инж. Васил Добрев, сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка за определяне на вещното право на строеж върху общинския имот, която е със **срок на валидност до 15.04.2026 г.**

Считаме, че са налице предпоставките от правна и фактическа страна за учредяване на право на пристрояване към съществуваща сграда.

За по-голяма прецизност, **предлагаме нов проект за решение, а именно:**

ПРОЕКТ

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

ЗА: Учредяване на право на пристрояване към съществуваща жилищна сграда с идентификатор 41010.4892.353.1, попадаща в поземлен имот с идентификатор 41010.4892.353.1 по КKKP, находящ се в с. Кътина, район „Нови Искър“.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 64, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост; чл. 20, ал. 3 и чл. 182, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна 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 :

1. Дава съгласие Столична община да учреди възмездно и безсрочно право на пристрояване в полза на Димитър Атанасов, за обект: „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ на пристройката от 91,20 кв. м. /с РЗП в размер на 254,37 кв.м./, към жилищна сграда с идентификатор 41010.4892.353.1, с площ 67 кв.м., попадаща в поземлен имот с идентификатор 41010.4892.353 по КKKP, по плана на с. Кътина, район „Нови Искър“, актуван с АОС

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

№4468/13.04.2022г., вписан с вх. рег. №54804/22.07.2022 г., акт. № 52, том CXXXVIII, дело № 41780/2022г., имотна партида 796571 на Служба по вписванията – гр. София на Служба по вписванията – гр. София, срещу заплащане на актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарна оценка, в размер на 6 888лв. /шест хиляди осемстотин осемдесет и осем лева/ без ДДС, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор с Димитър Атанасов за учредяване право на пристрояване при условията на т. 1 от настоящото решение.

Предвид изложеното и след направеното предложение за съдържание на проекто-решението, считаме че приложеният доклад е законосъобразен.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
26.11.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

гр. Нови Искър, ул. "Искърско дефиле" № 121 /XXXI-МЦ/, п.к. 1281, тел.: 991-72-30; факс: 991 76
23 e-mail: info@novi-iskar.bg



Възстановим подпис

X

РНИ24-ГР94-73/5/25.09.2...

ИЗХ.№

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ – КМЕТ НА СО РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

Относно: Учредяване възмездно и безсрочно право на пристрояване на обект: „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ 91,20 кв.м., върху поземлен имот частна общинска собственост с идентификатор 41010.4892.353 по КК и КР с площ 588 кв. м., с. Кътна, район Нови Искър.

На основание: чл. 38, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 64, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и при условията на чл. 183, ал. 2 и ал. 3 от Закона за устройство на територията и във връзка с чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО район „Нови Искър“ е образувана преписка вх. № РНИ22-АП00-389(11)/ 13.11.2023г. от Димитър Атанасов чрез Петър Атанасов – пълномощник, с искане за учредяване възмездно и безсрочно право на пристрояване на обект: „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ 91,20 кв.м., върху поземлен имот частна общинска собственост с

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

/ПГ/

идентификатор **41010.4892.353** по КК и КР с площ **588** кв. м., с. Кътина, район Нови Искър.

I. ОБОСНОВКА:

Димитър Атанасов е собственик на законно построена жилищна сграда с идентификатор **41010.4892.353.1** по КК и КР с площ **67** кв.м., ведно със съответното правото на строеж, находяща се в с. Кътина, ул. „Латинка“ №18, район „Нови Искър“ – СО. За същото се легитимира с:

- С Договор № ДИ-04-221 от 11.08.1977г., сключен между Председателя на ИК на Седми РНС – СГНС, от една страна и Петър Атанасов и Димитър Атанасов от друга страна, е отстъпено право на строеж върху държавна земя – урегулирано дворно място, съставляващо парцел V, имот пл. № 353, кв.44, м. с. „Кътина“ с площ от 570кв.м. за построяване на двуетажна двуфамилна жилищна сграда. Съгласно договора правото на строеж се отстъпва и мястото се предава срещу заплащане на 100% на стойността, като същото е платено с кв. № 157/69 от 10.08.1987г.
- За сградата има издадено строително разрешение №58/22.01.1990г. за построяване на жилищната сграда, със застроена площ 59кв.м.
- За сградата има издаден Протокол № 32/ 18.10.1990г. за определяне на строителна линия и ниво.
- С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 188, том II, рег. № 9432, дело № 322 от 29.08.2019г., вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София, Петър Атанасов продава на брат си Димитър Атанасов, собствената си 1/2 идеални части от жилищната сграда.

Столична община е собственик на **ПИ с идентификатор 41010.4892.353 по КККР с площ 588 кв.м.**, одобрени със Заповед №РД-18-6/13.01.2012г. на ИД на АГКК, посл. изм. 22.12.2021г., с адрес: с. Кътина, ул. „Латинка“ №18, район „Нови Искър“ – СО, представляващ УПИ V – 353, за ЖС с площ 587кв.м., кв. 44, по действащия ЗРКП на с. Кътина, район „Нови Искър“ – 1985г. ИПР 2023г., на основание Акт за частна общинска собственост 4468/13.04.2022 г., вписан в „Службата по вписванията“ – гр. София с вх. рег. № 54804, Акт № 52, том. CXXXVIII, дело № 41780, им. партия № 796571 от 22.07.2022г.

За общинския имот няма неуредени сметки по регулация.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

По ОУП на Столична община, поземлен имот с идентификатор **41010.4892.353** по КК и КР попада в зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване - **40%**; максимален Кинт - **1,3**; минимално озеленена площ - **40%**, максимална Кота корниз - **10 м.**

Сградата се запазва като елемент на застрояването.

За обекта има издадена виза за проектиране на основание чл. **140**, ал. **3** от Закона за устройство на територията на Гл. арх. на район „Нови Искър“ – СО от **07.06.2022г.** за проектиране на пристройка към съществуваща жилищна сграда в гореупоменатия общински имот.

За обект „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ в гореописания общински имот има одобрен идеен проект по част „Архитектура“ от Гл. арх. на район „Нови Искър“ – СО от **28.08.2023г.** със следните технико-икономически показатели: Застроена площ **91,20**кв.м. и разгънатата застроена площ **254,37**кв.м.

За обекта, предмет на доклада, е изготвена експертна пазарна оценка от м. септември **2025г.** от сертифициран оценител – инж. Васил Добрев, с рег. №**100101316/14.12.2009г.** на Камарата на независимите оценители в България и сключил Рамков договор със Столична община с № **СОА24-ДГ56-1473/ 08.05.2024г.** с определена пазарна стойност за правото на строеж в размер на **6 888лв.** /шест хиляди осемстотин осемдесет и осем лева/, равняващи се на **75,52** лв./кв.м., без включен ДДС.

Данъчната оценка за учредяване правото на пристрояване е в размер на **2102,40** лв. /две хиляди сто и два лева и **40**ст./, съгласно удостоверение № **7215013985/ 05.05.2025г.** на отдел „ОП – Нови Искър“.

Обектът, предмет на настоящия доклад е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за **2025г.**, в раздел **IX.** „Учредяване на други ограничени вещни права“, район „Нови Искър“, като т.6, л. **58** от Приложение № **1** към Решение № **395** по Протокол № **40/ 12.06.2025г.** на СОС.

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

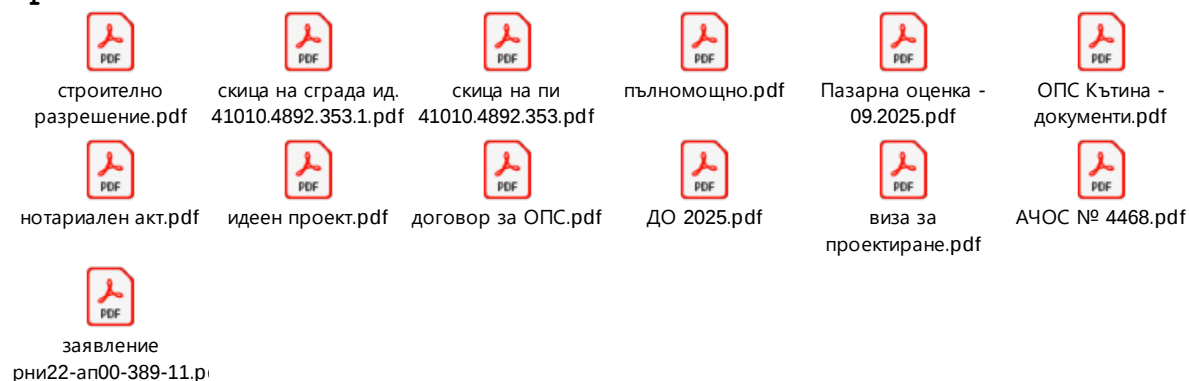
/ПГ/

Столична община район „Нови Искър“ не възразява срещу описаните в доклада стойности и дава положително становище за учредяване възмездно и безсрочно право на пристрояване на обект: „Пристройка към съществуваща еднофамилна жилищна сграда“ със застроена площ 91,20 кв.м., върху поземлен имот частна общинска собственост с идентификатор 41010.4892.353 по КК и КР с площ 588 кв. м., с. Кътина, срещу заплащане на сумата 6 888 лв. /шест хиляди осемстотин осемдесет и осем лева/, равняващи се на 75,52 лв./кв.м., без включен ДДС, в полза на Димитър Цветанов Атанасов.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране на сделките между страните е предвидена в чл. 38, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 64, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и при условията на чл. 183, ал. 2 и ал. 3 от Закона за устройство на територията и във връзка с чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложение:



С уважение,

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

/ЛГ/



Възстановим подпис

X

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
КМЕТ НА СО - РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"

Съгласувал чрез АИСРНИ:

Ваня Николова

Зам.-кмет на СО – район „Нови Искър“

дата: 15.09.2025г.

Изготвил чрез АИСРНИ:

Калин Григоров

Началник отдел „УОСЖФРКТД“

12.09.2025г.

дата:

Електронен документ, подписан с електронен подпис. На адресата се изпраща чрез СЕОС

/ПГ/