



## 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 ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И**  
**АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ОТНОСНО:** Доклад с рег. №СОА25-ВК08-8973/2025г. на Кмета на район „Илинген“, с предложение за учредяване право на строеж на допълващо застрояване на „Зимна градина“ към съществуващо търговско заведение, попадащо в ПИ с идентификатор 68134.1201.61 по КККР, УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов-север“ по плана на гр. София, район „Илинген“.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Докладът и проектът за решение са за учредяване на право на строеж на допълващо застрояване в полза на „Клиф“ ЕООД, представлявано от Румен Клифов, по повод предложен инвестиционен проект на „Проект за пристройка „Зимна градина““ към съществуващо търговско заведение, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4.2, находящ се в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4, попадаща в поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61 по КККР, със застроена площ от 39,59 кв. м.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61 по КККР, с площ от 12 540 кв. м, представляващ УПИ I –за ЖС с площ 12 539 кв. м, кв. 855, с АОС №198/06.07.2020г., вписан с вх. рег. №65710/2020г., акт. №149, том CLXV, дело №50621/2020г., имотна партита 700110 на Служба по вписванията – гр. София.

Възложителят „Клиф“ ЕООД, с ЕИК 130168040, представлявано от Румен Клифов, е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4.2 по КККР, с предназначение: за обществено хранене, с площ от 85,39 кв. м. (по документ за собственост) на основание вписан в Служба по вписванията –

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

гр. София договор за продажба на общински нежилищен имот чрез търг с явно наддаване от 31.05.2000г. между Столична общинска агенция по приватизация и „Клиф“ ЕООД.

В доклада е посочено, че за поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61 по КККР, 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 „Илинген“, съгласно което обектът „Пристройка Зимна градина“ попада в устройствена категория **„Зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – „Жк“** с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40 %, максимален Кинт – 3.0, минимално озеленяване – 40 %.

За обекта има издадена виза на основание чл. 140, ал. 1 от ЗУТ на гл. архитект на район „Илинген“ от 20.07.2022 г. за проектиране на пристройка „Зимна градина“. Представени са съгласувани от гл. архитект на район „Илинген“ 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 19.02.2026г.

Считаме, че предвид фактическото положение и нормативната уредба за обекта „Зимна градина“ следва да се учреди право на пристрояване към съществуваща сграда.

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

**ПРОЕКТ**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет  
от \_\_\_\_\_ 2025 година

**ЗА:** Учредяване на право на пристрояване към съществуващо търговско заведение, попадащо в поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61 по КККР, УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов-север“ по плана на гр. София, район „Илинген“.

**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.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Дава съгласие Столична община да учреди възмездно и безсрочно право на пристрояване в полза на „Клиф“ ЕООД, с ЕИК: 130168040, представлявано от Румен Клифов, за обект: „зимна градина“ със застроена площ от 39,59 кв. м към съществуващо търговско заведение, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4.2, находящ се в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4, попадаща в поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61 по КККР,

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

УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов-север“ по плана на гр. София, район „Илинген“, актуван с АОС №198/06.07.2020г., вписан с вх. рег. №65710/2020г., акт. №149, том CLXV, дело №50621/2020г., имотна партита 700110 на Служба по вписванията – гр. София, срещу заплащане на актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарна оценка, в размер на 13 057,00 (тринадесет хиляди и петдесет и седем) 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 Клиф“ ЕООД 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,**

Богдана Владимирова Панайотова  
главен архитект на СО  
26.08.2025

**С уважение,**

Иван Василев  
зам.-кмет на Столична община  
25.08.2025



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33  
ГР. СОФИЯ

## ДОКЛАД

ОТ Д-Р ЕМИЛ БРАНЧЕВСКИ - КМЕТ НА РАЙОН „ИЛИНДЕН“

**Относно:** учредяване право на строеж на допълваща застрояване на „Зимна градина“ към съществуващо търговско заведение, попадащо в ПИ с идентификатор 68134.1201.61, УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов – север“ по плана на гр. София, район „Илинден“.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Илинден“ е постъпило искане с вх. № РИЛ22-ГР94-1771/16.12.2022г. от Румен Клифов, за учредяване на възмездно и безсрочно право на пристрояване за **обект:** „Зимна градина“ към съществуващо търговско заведение със застроена площ 39,59/тридесет и девет цяло и петдесет и девет стотни/ кв.м., с идентификатор 68134.1201.61.4, находящо се в ПИ с идентификатор 68134.1201.61 по ККР, попадащо в УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов – север“ по плана на гр. София, район „Илинден“ със инвестиционен проект на „Проект за пристройка „Зимна градина“.

Съгласно действащата кадастрална карта ПИ с идентификатор 68134.1201.61 е одобрен със заповед № РД-18-49/ 16.09.2015г. на ИД на АГКК с площ 12 540 кв. м., представляващ УПИ I – за жс, кв. 855, м. „Вълчо Иванов - север“ – 2000г., по действащия регулационен план на гр. София, р-н „Илинден“ е частна общинска собственост с акт за общинска собственост № 198/06.07.2020 г., вписан в Службата по вписване с № 65710, акт 149, том CLX, дело № 50621/11.11.2020 г, имотна партида 700110.

Възложителят „Клиф“ ЕООД, с ЕИК 130168040, представлявано от Румен Георгиев Клифов, собственик на на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1201.61.4.2 по КК и КР, с предназначение: за обществено хранене, с площ 85,39кв.м. (по док. за собственост) на основание вписан в Договор за продажба на общински нежилищен имот чрез търг с явно наддаване от 31.05.2000г. между Столична общинска агенция по приватизация и „Клиф“ ЕООД.

*Докладът с проект за решение се издава в 2 (два) екземпляр – за класиране в район „Слатина“. На адресата се изпраща чрез СЕОС в машинночетим формат, подписан с е-подпис и на хартиен носител.*



Със Заявление № РИЛ22-ГР94-773/21.06.2022 г. е внесен проект за ОПС за проект за пристройка „Зимна градина“ в УПИ I „за Жилищно строителство“, кв. 855, м. „бул. „Вълчо Иванов – север“ по плана на гр. София, район „Илинден“. Проектът е за „Зимна градина“, която ще бъде достроена до съществуваща сграда. Застроената площ на новопроектираната „Зимна градина“ е с площ от 39.59/тридесет и девет цяло и петдесет и девет стотни /кв.м., одобрен от Гл. архитект на район „Илинден“ на 12.02.2025 г.

При извършена служебна проверка в район „Илинден“ е установено<sup>1</sup> че за поземлен имот с идентификатор 68134.1201.61, не се установиха заявени реституционни претенции и липсват висящи иски иски производства за собственост и вещни права.

Предоставена е декларация по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ от собственика на самостоятелния обект в сградата 68134.1201.61.4.1

Съгласно ЗРП на м. „Вълчо Иванов - север“ – 2000г., кв. 855, УПИ I – за ЖС, е предназначен за високо застрояване и съобразно ОУП на СО е в устройствена категория „ЖК - Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40%, максимален КИНТ – 3 и минамално озеленена площ – 40%.

За обекта има издадена виза на основание чл. 140 ал. 1 от ЗУТ на Гл. арх. на р-н „Илинден“ от 20.07.2022г. за проектиране на Пристройка „Зимна градина“ в ПИ с идентификатор 68134.1201.61 по КК и КР.

За обект: „Пристройка „Зимна градина“ към съществуващо търговско заведение с идентификатор 68134.1201.61.4 по КК и КР“, със застроена площ 39,59/тридесет и девет цяло и петдесет и девет стотни/ кв.м., има одобрени идейни проекти от Гл. арх. на р-н „Илинден“ – СО на 12.02.2025г. за отстъпено право на строеж на основание чл. 182, ал. 1 от ЗУТ.

**Пазарната оценка за учредяване правото на строеж** за гореупоменатия обект с общо РЗП 39,59 кв. м., определена от сертифициран оценител, е в размер на **13 057.00** (тринадесет хиляди и петдесет и седем лева), без ДДС, равняващи се на **329,79лв./кв.м.** Срок на валидност на пазарната оценка е до 13.08.2025 г.

Същата е изготвена от сертифициран експерт-оценител инж. Васил Добрев Добрев, фигуриращ в списъка на СО, със сключен договор № СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г.

**Данъчната оценка за учредяване право на строеж**, определена съгласно Удостоверение № 7205003559/ 03.04.2023г. на СО – Дирекция ОП, отдел „Общински приходи – Илинден“ е в размер на **10 596,40 лв.** (десет хиляди петстотин деветдесет и шест лева и четиридесет стотинки), равняващи се на 267,65лв./кв.м.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост *разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки.*

На основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 59, т. 6 от НОС, във връзка, чл. 41 от Закона за устройство на територията и чл. 21 ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, което прилагам.

Приложение: 1. Проект на Решение и Преписка № РСЛ22-ГР94-773/21.06.2022 г.

С уважение,

**Д-р ЕМИЛ БРАНЧЕВСКИ**  
Кмет на Район „Илинден“  
СОФИЯ



*Докладът с проект за решение се издава в 2 (два) екземпляр – за класиране в район „Слатина“. На адресата се изпраща чрез СЕОС в машинночетим формат, подписан с е-подпис и на хартиен носител.-*