



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, ул. "Любляна" №50

деловодство: 0883/ 288 966;

тел. 0883/ 288 977

<https://ovchakupel.bg>

E-mail: so_ok@ovchakupel.bg



Въстановим подпис

X Към РОК26-ТД26-169-[5]/...

Подписано от: LI

A

ЧРЕЗ

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

БОЙКО ДИМИТРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ЙОРДАН ТОДОРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК и

АНГЕЛ СТЕФАНОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

Относно: Учредяване право на строеж за обект „Пристройка към кафе-аперитив и облагородяване на междублоково пространство“ в УПИ I-316, кв. 2А, ж.к. „Овча купел 2“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1490, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4333.316), район „Овча купел“

На основание: чл. 37, ал. 4, т. 4, във връзка с чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 64, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 182, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 19 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка със заявление вх. рег. № РОК26-ТД26-169/04.03.2026 г. от Евлоги Каменов, управител на „Топ Рест“ ЕООД, ЕИК 205406747, с искане за учредяване на право на пристрояване за изграждане на обект „Пристройка към кафе-аперитив и облагородяване на междублоково пространство в УПИ I-316, кв. 2А, ПИ с идентификатор 68134.4333.316, „ж.к. Овча купел 2“, СО-район „Овча купел“.

Столична община е собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1490, с проектна площ 9572 кв.м. (реална част от ПИ с идентификатор 68134.4333.316, актуван с акт за общинска собственост № 445/06.11.1998 г. на район „Овча купел“), представляващ УПИ I-316, кв. 2А, съгласно регулационния план на м. „ж.к. Овча купел 2“, одобрен със Заповед № РД-09-50-359/05.04.2007 г. на главния архитект на София; Решение № 237 по Протокол № 38/16.04.2009 г. на Столичен общински съвет.

За поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1490 е съставен нов акт за частна общинска собственост № 5141/03.06.2026 г., като същият е утвърден от кмета на Столична община и е в процедура по вписване в службата по вписвания.

Заявителят „Топ Рест“ ЕООД, представлявано от управителя Евлоги Каменов е собственик на помещение, нанесено в КККР с идентификатор 68134.4333.316.5.1, с площ 81,40 кв.м., заедно с 56,83 % идеални части от общите части на сградата и от съответното право на строеж върху мястото, видно от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 53 том V рег. № 11881 дело № 724 от 2018 г., вписан в службата по вписвания с вх. рег. № 81457/03.12.2018 г., Акт № 129 том СХС дело 59538.

Представено е удостоверение за въвеждане в експлоатация № 865/13.08.2012 г. на строеж „Кафе-бърза закуска“ на Дирекция „Общински строителен контрол“.

Помещението се намира в трафопост № 20, представляващ сграда с идентификатор 68134.4333.316.5, до блок 33, местност „ж.к. Овча купел 2“.

Обектът функционира като заведение за хранене от 2004 г., съгласно разрешение за строеж №79/ 27.05.2004г.

На основание чл. 236, чл. 237, чл. 238 от ЗЗД, чл. 46 от ЗМСМА, се заплаща ежемесечен наем на база експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

На основание чл.36а от НАРЕДБА НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЗА ПРЕМЕСТВАЕМИТЕ ОБЕКТИ, ЗА РЕКЛАМНИТЕ, ИНФОРМАЦИОННИТЕ И МОНУМЕНТАЛНО-ДЕКОРАТИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ И ЗА РЕКЛАМНАТА ДЕЙНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, районната администрация периодично съгласува и одобрява схеми за разполагане на маси за консумация, част от които с ветробрани и слънцезащитни тенти/чадъри, като се използват наличните настилки и оформени площадки.

Налице е виза за проучване от 04.11.2025 г., издадена от главния архитект на район „Овча купел“, за проектиране на „мерки по благоустрояване на зона от междублоковото пространство, пристройки към кафе-аперитив в УПИ I-316, ПИ 68134.4333.316, кв. 2А, м. „ж.к. Овча купел 2“.

Представен е инвестиционен проект, съгласуван от главния архитект на район „Овча купел“ на 18.02.2026 г., за пристройка на един етаж със застроена площ от 168 кв.м. към съществуваща сграда с идентификатор 68134.4333.316.5.1.

Имотът не е предложен за включване в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2026 г.

Съгласно удостоверение от главния архитект на район „Овча купел“ поземления имот попада в устройствена зона Жк* - „жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ с устройствени параметри: максимална плътност 40%; Кинт 3 и минимална озеленена площ - 40%.

За имот с проектен идентификатор 68134.4333.1490 няма реституционни претенции от трети лица по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма съдебни дела, имотът не влиза в капитала на общински дружества.

По възлагателно писмо № РОК26-ТД26-169/3/18.06.2026 г. на район „Овча купел“ е изготвена пазарна оценка на правото на строеж за пристройката със застроена площ 186 кв.м. към съществуващия обект в сграда с идентификатор 68134.4333.316.5.1 от сертифициран оцените „Н.Д.Експерт“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, като същата е определена в размер на 18 183,15(осемнадесет хиляди сто осемдесет и три евро и петнадесет евроцента)евро, равностойни на 35 563,15(тридесет и пет хиляди петстотин шестдесет и три лева и петнадесет стотинки), стойност за 1 кв.м. 108,23(сто и осем евро и двадесет и три евроцента)евро или 211,69(двеста и единадесет лева и шестдесет и девет стотинки)лв. Цените са без ДДС.

Оценката е изготвена на 29.06.2026 г., валидност 6(шест)месеца, до 29.12.2026 г.

Изготвена е данъчна оценка на правото на строеж, в размер на 9 106,10(девет хиляди сто и шест евро и десет евроцента)евро, равняващи се на 17 809,98(седемнадесет хиляди осемстотин и девет лева и деветдесет и осем стотинки)лв, съгласно приложеното удостоверение № 7202098411/22.06.2026 г. на СО-Дирекция ОП, отдел „Общински приходи-Витоша, Овча купел“.

Съгласно разпоредбите на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, предлагам като цена на сделката по-високата от двете оценки, а именно 18 183,15(осемнадесет хиляди сто осемдесет и три евро и петнадесет евроцента)евро.

Предвид изложеното, предлагам на Столичен общински съвет проект на решение, което прилагам.

Приложение:

1. Решение-проект
2. Заявление № РОК26-ТД26-169/04.03.2026 г., комплектовано с документ за собственост, удостоверение за въвеждане в експлоатация, виза за инвестиционно проектиране, съгласуван архитектурен проект – част „Архитектура“
3. Удостоверение за параметрите на застрояване и становище за реализираното застрояване, проект на АОС № 5141/2026 г., предходен АОС № 445/1998 г.; скица-проект, издадена от СГКК
4. Удостоверение за данъчна оценка № 7202098411/22.06.2026 г.
5. Експертна оценка № РОК26-ТД26-169/4/29.06.2026 г.



заявление и
документи.pdf



ид.проект-АРХИТЕ
КТУРА.pdf



идеен
проект-обяснител-



параметри
застрояване.pdf



скица СГКК.pdf



виза.pdf



акт 445, акт 5141,
д.оценка.pdf



експертна
оценка.pdf



АОС
5141-утвърден.pdf

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Йордан Тодоров



Възстановим подпис

X

Бойко Димитров



Възстановим подпис

X

Ангел Стефанов



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

За: Учредяване право на строеж за обект „Пристройка към кафе-аперитив и облагородяване на междублоково пространство“ в УПИ I-316, кв. 2А, ж.к. „Овча купел 2“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1490, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4333.316), район „Овча купел“

На основание: чл. 37, ал. 4, т. 4, във връзка с чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 64, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 182, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 19 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Включва в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., раздел IX „Учредяване на други ограничени вещни права“, район „Овча купел“.

2. Дава съгласие Столична община да учреди на „Топ Рест“ ЕООД, ЕИК 205406747, представлявано от управителя Евлоги Каменов, възмездно и безсрочно право на пристрояване за обект „Пристройка към кафе-аперитив и облагородяване на междублоково пространство в УПИ I-316, кв. 2А“, със застроена площ 186 кв.м., към самостоятелен обект с идентификатор 68134.4333.316.5.1, собственост на „Топ Рест“ ЕООД, върху застроен общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1490, с площ 9 572 кв.м., представляващ УПИ I-316, кв. 2А, по действащия регулационен план на местност „ж.к. Овча купел 2“, със съставен Акт за частна общинска собственост № 5141/03.06.2026 г. по актуална пазарна цена, не по-ниска от определената пазарна оценка в размер на 18 183,15(осемнадесет хиляди сто осемдесет и три евро и петнадесет евроцента)евро, без ДДС., равняваща се на 108,23(сто и осем евро и двадесет и три евроцента)евро/1кв.м.

Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор с приемателя, за учредяване право на пристрояване на едноетажна пристройка към нежилищен обект в ж.к. „Овча купел 2“ на основание чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост и при условията на т. 2 от настоящото решение.

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2026 г., Протокол № _____, точка ____ от дневния ред, по доклад № _____ 2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на

Столичен общински съвет

/Цветомир Петров /

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Зорница Кондакова

Подписано от: ZORNITSA DIMOVA KONDAKOVA

Началник отдел „ПАИОГРЧР“