СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „МЛАДОСТ“

София 1712, ул.”Свето Преображение” №1; тел. 02/ 974 62 30; факс: 02/ 90 67 600, e-mail office@mladost.bg

Възстановим подпис

X РМЛ26-ВК08-1698

изх. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

От: инж. Ивайло Кукурин - Кмет на СО-район „Младост”,
Г-н Бойко Димитров – Общински съветник,
Г-н Димитър Шалъфов – Общински съветник;

Относно: *Процедура по придобиване от СО район „Младост“ на поземлен имот с идентификатор 68134.4089.1131 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителен Директор на АГКК на СГКК-гр. София, с площ от 662 кв.м., попадащ в УПИ IV-3511, 3513 „за църква и озеленяване“, кв. 14а, м. „Бул. Ал. Малинов“, кв. 2,14,19,21,24,32А чрез намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД непарична вноска, представляваща право на собственост върху недвижим имот и утвърждаване на актуализиран устав на дружеството за осигуряване на подходящ терен за изграждане на Общински културен институт /Културен дом/ на територията на район „Младост“*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Район „Младост“ е един от най-големите и динамично развиващи се райони на Столична община, с близо 120 000 жители. Независимо от мащаба и развитието на района, на неговата територия липсва общински културен институт, който да осигурява необходимата среда за провеждане на културни, обществени и образователни дейности и да предоставя на жителите на района удобен достъп до разнообразни културни събития. Необходимостта от изграждането на такъв обект е поставяна многократно и от жителите на района, включително чрез постъпващи в районната администрация запитвания относно инвестиционните намерения и сроковете за изграждане.

Със Заповед РА50-40/23.01.2023 г. на Главния архитект на Столична община е одобрен проект за изменение на плана за регулация на местност „Бул. Александър Малинов, кв. 2,14,19,21,24,32А“, район „Младост“ СО

квартал 14А и за изменение на плана за застрояване на местност „Бул. Александър Малинов, кв. 2,14,19,21,24,32А“, район „Младост“ СО, квартал 14А. Измененията са във връзка с реализацията на нова спортна зала, православен храм и парково пространство на в УПИ III-3511, 3513 и на подземен паркинг в УПИ III-363, 837.

Единственият имот с подходяща площ, местоположение и устройствени показатели е поземлен имот с идентификатор 68134.4089.1164, който попада именно в кв.14а на м. „бул. Ал. Малинов“, съгласно действащия подробен устройствен план. Същият е включен в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД. Този имот е изключително подходящ за реализацията на проект за Общински културен институт (Дом на културата) – т. нар. „Младост Център“ - включващ изграждането и на Културен дом, тъй като се намира на комуникативно място в територия, която е била отредена за вторичен градски център още с първите градоустройствени планове на района. Имотът е с подходящ размер, който ще позволи изграждането на една модерна сграда с множество функции, разположена в живописна паркова среда и отговаряща на всички съвременни изисквания. В рамките на същия проект „Младост Център“ се предвижда реализацията на спортни игрища, зала за зимни спортове, православен храм и озеленяване в УПИ I-549.

С Решение №277/30.04.2026 г. на Столичен общински съвет е създадена работна група от общински съветници и служители на районната администрация, която да извърши анализ на устройствените показатели на имот с идентификатор 68134.4089.1164 и да предложи необходимите административни стъпки за реализацията на Общински културен институт (Дом на културата) в район „Младост“.

На основание Решение № 277 по Протокол № 60/30.04.2026 г. на Столичен общински съвет е сформирана Работна група с участието на общински съветници и представители на районната администрация със задача да извърши анализ на устройствените и фактически възможности за изграждане на Общински културен институт /Дом на културата/ на територията на район „Младост“ в поземлен имот с идентификатор 68134.4089.1164, по КККР, одобрени със Заповед РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителен Директор на АГКК на СГКК-гр. София, с площ от 8 145 кв.м., идентичен с УПИ III-3511,3513, отреден „за зала за спортни игрища“, кв. 14а, м. „Бул. Ал. Малинов“ и да предложи необходимите последващи действия.

С писмо вх. № РМЛ26-ВК08-377-(2)/27.08.2026 г. от Димитър Шалъфов- общински съветник в СОС и член на Работната група, е представен доклад с резултатите от извършено подробно проучване на актуалния правен статус на ПИ с идентификатор 68134.4089.1164, което е установило наличието на тежка съдебна обремененост, породена от предявени съдебни претенции от трети лица, която поставя под сериозен риск фактическото изпълнение на инвестиционното намерение. Към настоящия момент пред Софийски районен съд е висящо гражданско дело, образувано по искова молба на „Институт по трафик и технологии“ ООД против Българската държава и „Софийски имоти“ ЕАД. Първоначално прогнозираните оптимистични срокове за приключване на делото са нереалистични и не съответстват на съдебната практика при сложни вещни спорове. Като се има предвид високият материален и инвестиционен интерес в тази градска зона, всяка от загубилите страни ще се възползва от правото си на въззивно обжалване пред Софийски апелативен съд. Последващата фаза на

касационно оспорване пред Върховния касационен съд евентуално ще отнеме допълнително четиринадесет месеца. Всичко това обуславя една реалистична и правно съобразена прогноза за окончателно решаване на спора за собственост едва в края на 2030 г.

Превантивно изменение на подробния устройствен план /ПУП/ с цел териториално отделяне на спорното парче от имота в самостоятелно УПИ, за да се освободи останалата част от терена за реализацията на Културен дом, е нецелесъобразно, тъй като такова решение не би изолирало правния риск. „Институт по трафик и технологии“ ООД е собственик на законно застроена сграда в непосредствено съседство и потенциален титуляр на вещни права върху евентуално новообразуван съседен УПИ. Наличието на този постоянен статус на заинтересовано лице съгласно чл. 131 от ЗУТ, дава в ръцете на дружеството мощен законов инструментариум за методично и съзнателно забавяне на инвестиционния процес.

Следа като се запозна с горецитираното писмо, работната група на проведено заседание на 17.09.2026 г. счете за целесъобразно да се определи алтернативен терен в непосредствена близост, като се спря на УПИ IV-3511, 3513 „за църква и озеленяване“, кв. 14А, м. „Бул. Ал. Малинов“. В УПИ IV-3511,3513 попадат ПИ с идентификатор 68134.4089.550, с площ от 5 078 кв.м.-собственост на Столична община и ПИ с идентификатор 68134.4089.1131, с площ от 662 кв.м. – собственост на „Софийски имоти“ ЕАД.

За да се процедира проект за Изменение на подробния устройствен план - Изменение на плана за регулация и застрояване, с цел промяна на предназначението на имота и отреждането му за „Културен дом, църква/параклис, озеленяване и ПГ“, като се предвиди и съответното застрояване в имота, е необходимо урегулирания поземлен имот да е изцяло общинска собственост.

С писмо вх. № РМЛ26-ТД26—279-(3)/28.08.2026 г. в администрацията на район „Младост“ е постъпило становище на изпълнителния директор и на председателя на СД на „Софийски имоти“ ЕАД, с което „Софийски имоти“ ЕАД не възразява ПИ с идентификатор 68134.4089.1131 да бъде разглеждан като възможен терен за реализация на проекта, извършван от работната група, създадена с Решение № 277/30.04.2026 г. на СОС. За горецитираните решения е изготвен протокол с рег. № към РМЛ26-ВК08-959-(2)/17.09.2026 г., утвърден от кмета на СО-район „Младост“.

Предвид изложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.221, т.1 и т.2 от Търговския закон, чл.23, ал.1, т.1 и т.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, предлагам Столичен общински съвет да приеме решение за прехвърлянето на ПИ с идентификатор 68134.4089.1131 от капитала на „Софийски имоти“ АД в частна общинска собственост на Столична община район „Младост“, като се промени и предназначението на имота и отреждането му за „Културен дом, църква/параклис, озеленяване и ПГ“, като се предвиди и съответното застрояване в имота чрез 32А чрез намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД непарична вноска, представляваща право на собственост върху недвижимия имот и утвърждаване на актуализиран устав на дружеството съгласно предложения проект.

Във връзка с изложеното и в изпълнение на приетото от работната група предложение, предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение съгласно приложения проект.

Приложения:

1. Протокол № 60 от 30.04.2026 г. на Столичния общински съвет;
2. Протокол от 17.09.2026 г. на работна група създадена с Решение № 277/30.04.2026 г. на СОС;
3. Писмо вх. № РМЛ26-ТД26—279-(3)/28.08.2026 г.
4. Становище на лицензиран оценител;
5. Актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД.
6. Проект за решение;


Решение 277 от 30.04.2026 г. на СОС.


Протокол от 17.09.2026 г. на рабо


Писмо № РМЛ26-ТД26—279-(3


Становище за капиталова стойност


Приложение УСТАВ Софийски Имоти-21.


Проект на решение - Културен дом - Мла


Проект на Решение СОС-Софийски имот

С уважение,

Възстановим подпис

X инж. Ивайло Кукурин

КМЕТ НА СО-РАЙОН "МЛАДОСТ"

21.9.2026 г. Възстановим подпис

X Димитър Шалъфов

Общински съветник

X Бойко Димитров

Общински съветник

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

За намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с непарична вноска, представляваща право на собственост върху недвижим имот и утвърждаване на актуализиран устав на дружеството за осигуряване на подходящ терен за изграждане на Общински културен институт /Културен дом/ на територията на район „Младост“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.221, т.1 и т.2 от Търговския закон, чл.10 във връзка с чл.23, ал.1, т.1 и т.2 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване на правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала и чл.6, ал.2 и чл.51б, ал.3 и ал.4 от Закона за общинската собственост,

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. Намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134, с 256,02 евро (двеста петдесет и шест евро и 0,02) евро чрез обезсилване на 502 (петстотин и два) броя поименни акции с номинална стойност 0,51 евро всяка, съответстващи на стойността на следния недвижим имот, включен като непарична вноска в капитала на дружеството, както следва:

1.1. Поземлен имот с идентификатор 68134.4089.1131 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Младост“-СО, одобрени със Заповед № РД-18-15 от 06.03.2009 г. на Изп.

директор на АГКК, с площ 662 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, на стойност 256,24 евро (501,16 лв.), съставляващ реална част от апортна вноска, описана под № 174 в чл.8, ал.2 от Устава на дружеството.

2. След преминаване в собственост на Столична община имотът по т. 1.1 се предоставя за управление на район „Младост“ - Столична община, за осигуряване на подходящ терен за изграждане на Общински културен институт /Културен дом/.

3. Утвърждава капитал на „Софийски имоти“ ЕАД в размер на 9 849 584,10 (девет милиона осемстотин четиридесет и девет хиляди петстотин осемдесет и четири и 0,10) евро, разпределен в 19 312 910 (деветнадесет милиона триста и дванадесет хиляди деветстотин и десет) броя поименни акции с номинална стойност 0,51 евро всяка, в съответствие с извършеното намаление на капитала по т.1 от настоящото решение.

4. Утвърждава актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД в съответствие с извършеното намаление по т.1 от настоящото решение, съгласно Приложение № 1.

5. Възлага на изпълнителния директор и на председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД да предприемат необходимите правни и фактически действия за вписване на промяната на капитала и обявяване на актуализирания устав на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

6. Възлага на изпълнителния директор и председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти" ЕАД да предприемат необходимите действия по отразяване на разликата между стойността на недвижимия имот по т. 1.1 и номиналната стойност на обезсилените по т. 1 акции, като непокрита загуба от минали години.

Настоящото решение е прието на …… Заседание на Столичен общински съвет, проведено на …… 2026 година, Протокол № …… от 2026 година и е подпечатано с официалния печат на Столичен общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ: ……

(Цветомир Петров)

Изготвил:

…….. дата…….

М. Цонева- гл. юрисконсулт отдел „ПОЧР“