



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД

ОТ ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Процедура по реда на чл.8, ал.1, чл.34, ал.1, ал.4, чл.35, ал.5 от Закона за общинската собственост по преписка № СОА22-ВК08-7878/ 2022г. и изменение на Решение № 710/ 16.09.2022 г. на Столичния общински съвет.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

Във връзка с допуснато изменение на план за регулация със Заповед № РА50-174/ 10.03.2020 г. на Гл.архитект на СО, Столичният общински съвет с Решение № 710/ 16.09.2022 г. по протокол №61 ,т.33, е дал съгласие за изменение на ПУП за имоти, собственост на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД и образуване на проектен УПИ II - 4363.29; 4363.106; 4363.109; 4363.110; 4363.111; 4365.9; 4365.24; 4365.29 – „за търговско-административен комплекс, жилища, трафопост, подземни гаражи и многоетажен паркинг“ от кв.64а, м.“ж.к.Люлин-разширение запад“.

В обхвата на проектния УПИ II попадат имоти, собственост на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД и общински имот, съставляващ **реална част от ПИ с идентификатор 68134.4365.29** /ПИ с проектен идентификатор 68134.4363.146/с площ от **271 кв.м**, която СОС със същото решение е обявил от публична в частна общинска собственост и е дал съгласие за сключване на предварителен и окончателен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

В изпълнение на горепосоченото решение на СОС е сключен предварителен договор № СОА22-ДГ61-74/ 18.11.2022 г. между СО и „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД, с който

страните се съгласяват след влизане в сила на ПУП да сключат окончателен договор за прехвърляне на собствеността на общинския имот по актуална пазарна цена.

Планът за регулация е одобрен с Решение № 539/ 29.06.2023 г. на СОС, съгласно което за имота е отреден УПИ II-96, 247, 248, 252, 832, 1449, 31031, 32012, 32013, 32015, 32016, 32020, 32025, 32026, 62088 „за търговско-административен комплекс, жилища, ТП и ПГ“, кв.64а, м.„ж.к.Люлин-разширение запаг“.

Сключването на окончателен договор по реда на чл.15 от ЗУТ между страните не е реализирано, поради наложеното от общественя интерес ново допускане на градоустройствена процедура за имотите в същия обхват, приключило с влязла в сила Заповед № САГ25-РА53-492/ 10.07.2025 г. на кмета на СО за одобряване на проект за ИПРЗ на УПИ II - 96, 247, 248, 252, 832, 1449, 31031, 32012, 32013, 32015, 32016, 32020, 32025, 32026, 62088 „за търговско-административен комплекс, жилища, ТП и ПГ“, кв.64а, м. „ж.к.Люлин- разширение-запаг“, ПИ с идентификатори 68134.4363.29, 68134.4363.106, 68134.4363.109, 68134.4363.111, 68134.4365.9, 68134.4365.24 и 68134.4365.29 и създаване на **нови УПИ II - 4363.106; 4363.19, 4363.111; 4365.9; 4365.24; 4365.29 „за смесено предназначение“** и **УПИ IV-4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинг и ОО“**, кв.64а, м. „ж.к.Люлин- разширение-запаг“.

Видно от приложената към Заповед № САГ25-РА53-492/ 10.07.2025 г. графична част, комбинирана скица от 02.2026 г. на „Манекс“АД и документи за собственост, новообразуваният УПИ IV-4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинг и ОО“, кв.64а, с площ от 10 167 кв.м, е образуван от имоти, собственост на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД.

Същевременно за общинския имот, съставляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4365.29 с площ от 271 кв.м който е включен в обхвата и на новообразувания УПИ II - 4363.106; 4363.19, 4363.111; 4365.9; 4365.24; 4365.29 „за смесено предназначение“ не са уредени вещно-правните отношения между собствениците, предмет на сключения между тях предварителен договор № СОА22-ДГ61-74/ 18.11.2022г.

Със заявление вх.№ СОА22-ВКО8-7878/7/ 04.02.2026 г. „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД е изразило съгласие за следното: дружеството и Столична община да сключат анекс към предварителния договор, съгласно който:

- „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД да придобие от СО **реалната част с площ от 271 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4365.29** /ПИ с проектен идентификатор 68134.4363.146/, попадаща в новообразувания УПИ II - 4363.106, 4363.19, 4363.111, 4365.9, 4365.24, 4365.29 „за смесено предназначение“, кв.64а;

- Дружеството да прехвърли на СО правото на собственост върху части от поземлени имоти с идентификатори 68134.4363.29, 68134.4363.109 и 68134. 4363.111 с обща площ от **10 167 кв.м**, включени в обхвата на **УПИ IV-4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинг и ОО“**, кв.64а, м.„ж.к.Люлин-разширение запаг“.

Дружеството се отказва от разликата в стойностите на прехвърляемите имоти.

За общинския имот, попадащ в УПИ II - 4363.106; 4363.19, 4363.111; 4365.9; 4365.24; 4365.29 „за смесено предназначение“ е съставен Акт за частна общинска

собственост № 10301/ 01.12.2022 г. на СО – район „Люлин“, вписан в СВ с вх.рег.№4095/ 26.01.2023 г., акт № 6, том IX, им.парт.825768.

„СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД се легитимира за собственик на имотите, включени в обхвата на УПИ II – 4363.106; 4363.19, 4363.111; 4365.9; 4365.24; 4365.29 „за смесено предназначение“ и УПИ IV–4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинз и ОО“ с на нот.акт №116, том I, рег. №1969, дело № 102/ 31.07.2012 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№32783, акт 186, том LXXV, дело 15785; нот.акт №57, том I, рег № 1166, дело №48/ 14.05.2015 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№26724, акт 192, том LXI, дело 19337; нот.акт №7, том I, рег.№200, дело №5/ 31.01.2013 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№3418, акт 192, том VII, дело 2500; нот.акт №105, том I, рег.№1476, дело №93/ 17.06.2013 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№28383, акт 88, том LXVIII, дело 22270; нот.акт №115, том I-1, рег.№1631, дело № 98/ 31.05.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№31580, акт 37, том LXXIV, дело 19736; нот.акт №114, том I-1, рег.№ 1630, дело №97/ 31.05.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№31579, акт 36, том LXXIV, дело 19733; нот.акт №69, том II-1, рег.№3017, дело № 230/ 17.10.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№68924, акт 124, том LLLXXI, дело 45034; договор № РД-561-150/ 20.06.2007 г. със СО, вписан в СВ с вх.рег.№41859, том XV, №159; нот. акт №45, том I-1, рег.№ 827, дело №40/ 20.03.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№13274, акт 146, том XXIX, дело 7652; нот.акт №62, том I-1, рег. № 1123, дело № 53/ 12.04.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№19143, акт 181, том XLIII, дело 11667; нот.акт №101, том I-1, рег. № 1551, дело №84/ 19.05.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№28409, акт 102, том LXVI, дело 17719; нот.акт №57, том I-1, рег.№1084, дело №49/ 10.04.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№18478, акт 76, том XLII, дело 11219; нот.акт №59, том I-1, рег.№ 1097, дело №50/ 11.04.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№18873, акт 59, том XLIII, дело 11414; нот.акт №113, том I-1, рег.№1629, дело №96/ 31.05.2006 г. на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№31578, акт 35, том LXXIV, дело 19729 и нот.акт №37, том II-1, рег.№3312, дело № 209/ 31.10.2005 г на нотариус Албена Наумова с рег.№ 002 на НК, вписан в СВ с вх.рег.№55486, акт 115, том LLLXI, дело 40818.

Налице са изготвени актуални пазарни оценки от „Софинвест“ ЕООД, сключило Рамков договор със Столична община, както следва:

- **Реална част с площ от 271 кв.м** от ПИ с идентификатор 68134.4365.29 /ПИ с проектен идентификатор 68134.4363.146/, частна общинска собственост, е оценена на **50 236,47 €** /петдесет хиляди двеста тридесет и шест евро, четиридесет и седем евроцента/, цена на 1 кв.м. – 179,47 €./

- **УПИ IV–4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинз и ОО“**, кв.64а, с **площ от 10 167 кв.м**, частна собственост, е оценена на **1 824 687,22 €** /един милион

осемстотин двадесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и седем евро, двадесет и два евроцента/, цена на 1 кв.м. – 179,47 €.

Анализът на предложението на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД да придобие от СО имот с площ от 271 кв.м на стойност 50 236,47 € и да прехвърли на СО имот с площ от 10 167 кв.м на стойност 1 824 687,22 € , отказвайки се от разликата в пазарните цени, води безспорно до извода за безвъзмездния характер на търсената от страна на дружеството престация. В тази връзка и предвид спешната необходимост от реализирането на инфраструктурни мероприятия, в т.ч. изграждането на многоетажен паркинг, считам че общественият интерес ще бъде в максимална степен защитен чрез прехвърлянето на собствеността върху горепосочените имоти посредством насрещни дарения, а именно:

- **Столична община да гари на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД правото на собственост върху реална част с площ от 271 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4365.29 /ПИ с проектен идентификатор 68134.4363.146/, частна общинска собственост;**

- **„СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД да гари на Столична община правото на собственост върху части от поземлени имоти с идентификатори 68134.4363.29, 68134.4363.109 и 68134. 4363.111 с обща площ от 10 167 кв.м, включени в обхвата на УПИ IV-4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинг и ОО“, кв.64а, м.“ж.к.Люлин-разширение запад“.**

Във връзка с гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам да бъде внесен за разглеждане от Столичния общински съвет следния проект на решение.

**С уважение,**

Васил ... Терзиев  
кмет на Столична община  
05.03.2026

**Столична община**



**ПРОЕКТ!**

**За:** Изменение и допълнение на Решение № 710/ 16.09.2022 г. на Столичния общински съвет по преписка № СОА22-ВК08-7878/ 2022г.

**На основание:** чл.8, ал.1, чл.34, ал.1, ал.4, чл.35, ал.5 от Закона за общинската собственост, чл.6, ал.3, чл.54, ал.1, ал.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:**

Изменя и допълва решение № 710 по Протокол №61, точка 33 от 16.09.2022г. на Столичен общински съвет, както следва:

Изменя се частично текстът в точка 2 като се заличава „...и Столична община да прехвърли на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД правото на собственост върху проектен имот с идентификатор 68134.4363.146, с площ от 271 кв.м, идентичен с част от ПИ с идентификатор 68134.4365.29, срещу заплащане на актуална пазарна цена, не по-ниска от пазарна стойност, определена от Столичния общински съвет, на база изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, в размер на 94 850,00 лв. /деветдесет и четири хиляди осемстотин и петдесет лева/, или по 350,00 лв. за 1 кв.м, без ДДС“ .

Отменя точка 3 и създава нови точки: точка 3, точка 4 и точка 5 със следното съдържание:

3. Дава съгласие Столична община да приеме дарение от „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД на реални части от поземлени имоти с идентификатори 68134.4363.29, 68134.4363.109 и 68134.4363.111, включени в обхвата на УПИ IV-4363.29, 4363.109, 4363.111 „за обществен етажнен паркинг и ОО“, кв.64, м. „ж.к.Люлин– разширение-запад“, с обща площ от 10 167 кв.м. Пазарната стойност на дарявания имот, определена от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕООД, сключило Рамков договор със Столична община, е 1 824 687,22 €/един милион осемстотин двадесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и седем евро, двадесет и два евроцента/, цена на 1 кв.м. – 179,47 €

4. Дава съгласие Столична община да дари на „СМА ИНДУСТРИАЛ“ ЕООД правото на собственост върху реална част с площ от 271 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.4365.29 /ПИ с проектен идентификатор 68134.4363.146/, попадаща в обхвата на УПИ II - 4363.106, 4363.19, 4363.111, 4365.9, 4365.24, 4365.29 „за смесено предназначение“, кв.64а, м. „ж.к.Люлин– разширение-запад“/ Акт за частна общинска собственост № 10301/ 01.12.2022

г. на СО – район „Люлин“, вписан в СВ с вх.рег.№4095/ 26.01.2023 г., акт № 6, том IX, им.парт.825768/, по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №САГ25-РА53-492/ 10.07.2025 г. на Кмета на СО. Пазарната стойност на дарявания имот, определена от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕООД, сключило Рамков договор със Столична община, е 50 236,47 € /петдесет хиляди двеста тридесет и шест евро, четиридесет и седем евроцента/, цена на 1 кв.м. – 179,47 €

5.Възлага на кмета на Столична община да сключи договори за даренията, описани в точка 3 и точка 4 от настоящото решение и споразумение за прекратяване на предварителен договор № СОА22-ДГ61-74/ 18.11.2022 г.

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Цветомир Петров)