



Вх.№ 26XI-271/16.06.2026г.

Общински съвет-Пловдив

ОБЩИНА ПЛОВДИВ

гр. Пловдив, 4000, пл. „Стефан Стамболов“ № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703
www.plovdiv.bg, e-mail: info@plovdiv.bg

№ 26 ПОБС-245/16.06.2026

X

ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Изх. №

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ
КОСТАДИН ДИМИТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ**

**ДО: ПК ПрК, ПК БФ, ПК ОССД,
ПК УТЖП**

16. 06. 2026 г.

Атанас Узунов

Председател на Общински съвет – Плов.

ОТНОСНО: Продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, бул. "Васил Априлов" №161, а именно: поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657 по КК и КР на гр. Пловдив, с площ 638 кв. м., във връзка с влязло в сила Решение № 7071 от 11.08.2025 г. по административно дело № 2353/2024 г. на Административен съд – Пловдив, потвърдено с Решение №4061/14.04.2026г. на Върховен административен съд на Република България.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 10.09.2004г., вписан в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията с вх. рег. №17355/10.09.2004г., Акт №12, том 53, дело №12250/2004г., „МЕТАЛКОМС“ ООД, представлявано от управителя си К. _____, се легитимира като собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №118, а именно: Магазин, бивш клон №364, обособена част от състава на общинска фирма „Хранителни стоки“ ЕАД, със застроена площ от 128 кв. м., състоящ се от търговска зала, складови площи и санитарен възел, разположени в северната част на едноетажна масивна сграда, застроена в междублоково пространство в УПИ I-жилищно строителство, кв.14 по плана на Втора гр. част - Пловдив.

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 08.09.2006г., вписан в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията с вх. рег. № 24625/08.09.2006г., Акт №40, том 85, дело №19460/2006г., „МЕТАЛКОМС“ ООД, представлявано от управителя си _____, се легитимира като собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, а именно: Сграда - книжарница с площ от 100 кв. м., състояща се от търговска зала, склад и санитарен възел, съставляваща самостоятелен обект, разположен в южната част на едноетажна масивна сграда, застроена в междублоково пространство в УПИ I-жилищно строителство, кв.14 по плана на Втора гр. част - Пловдив.

Представено е Удостоверение изх. №20161117114405/17.11.2016г., издадено от Агенция по вписванията за вписвания по партидата на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД в търговския регистър, съгласно което „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД е правопреемник на „МЕТАЛКОМС“ ООД.

Община Пловдив е собственик на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин и осемнадесет точка хиляда шестстотин петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 638 (шестстотин тридесет и осем) кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), (стар идентификатор: 56784.518.148, номер по предходен план: кв. 14 нов, 230 стар, парцел: II – общ. застр.), за който поземлен имот е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“ – гр. Пловдив, одобрен със заповеди №312/14.04.1983г. и №ОА-3091/24.10.2007г, при граници на имота по кадастрална карта ПИ с идентификатори: 56784.518.1529, 56784.518.1658, 56784.518.1659, 56784.518.1656; граници по регулационен план за УПИ: на север – УПИ I-жил. стр., на изток – улица, на юг – УПИ III – жил. стр., на запад – бул. „Васил Априлов“, за който е съставен акт за частна общинска собственост №1764/14.10.2016 г. на район „Централен“, вписан с вх. рег. №3428/21.12.2016г., дв. вх.33443, Акт №186, том 93 в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията.

Образуваната преписка по заявление вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. от „Глобъл фан“ ООД, касаещо искане за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на ПИ с идентификатор 56784.518.1657 с площ 638 кв.м., за който е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116-частна общинска собственост, в който имот е построена собствена на дружеството сграда, е окомплектована съгласно разпоредбите на чл. 49 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ).

С писмо с вх. №19Ф-9643(4)/17.05.2021г. е изпратено становище на гл. архитект на район „Централен“, съгласно което сграда 56784.518.1657.4 е законно построена, а УПИ II-обществено застрояване е поделяем, като е приложена скица-предложение съгласно чл.135, ал.2 от ЗУТ за изменение на ПУП за УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на гр.Пловдив - „Втора градска част“.

Приложено по преписката е становище от 12.06.2022 г. на Главния архитект на община Пловдив и решение на ЕСУТ при Община Пловдив, обективизирано в протокол № 18 по т.4/09.06.2023г., видно от които УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на Втора градска част, е неподеляем поради градоустройствена недопустимост и нецелесъобразност.

Предвид становището на главен архитект на община Пловдив, комисията по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ на свое заседание е взела решение, обективизирано в Протокол №3 от 03.07.2023г., а именно: „1. За включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. в раздел II.2.2 “Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС “Недвижим имот на територията на район „Централен“, под №1.24. 2. За подготовка на предложение до Общински съвет – Пловдив за продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“.

На 16.02.2024 г. е проведено заседание на комисията по чл. 40, ал. 2, като е взето решение, обективизирано в протокол №1 от 16.02.2024г: “Да се изискат нови становища от главния архитект на район „Централен“ и главния архитект на Община Пловдив за поделяемостта на ПИ с ИД 56784.518.1657 по КKKP, за който е отреден УПИ II-общ. застрояване, кв. 14 (нов), 230 (стар) по плана на „Втора градска част“ – Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №116“. Така взетото решение е продиктувано от обстоятелството, че са налице противоположни становища, относно възможността за поделяемост на УПИ.

С писмо изх. №23Ф-3531(3) от 15.04.2024г. е изпратено извлечение от протокол №1 от 16.02.2024г. до кмета на район „Централен“ и до Гл. архитект на Община Пловдив за предоставяне на нови становища.

С писмо изх. №23Ф-3531/3/29.05.2024г. от Дирекция УПК е получено решение на ЕСУТ при Община Пловдив, взето с протокол №10, т.27/17.05.2024 г., относно поделяемостта на УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана за регулация „Втора градска част“, гр.Пловдив., а именно: „На основание констатациите по този протокол и изискванията на чл.201 ал.2

от ЗУТ, ПИ 56784.518.1657, урегулиран като УПИ II-обществено застрояване, кв. 141 нов, 230 стар по плана на Втора градска част, Пловдив, е неподеляем поради градоустройствена недопустимост, с което се потвърждава становището на Гл. архитект от 12.06.2023г., издадено след протокол №18, т.4/09.06.2023г. на ЕСУТ.“.

Комисията е взела предвид гореизложената фактическа обстановка и като е констатирала наличието на противоречиви становища от главния архитект на район „Централен“, Община Пловдив и от главния архитект на Община Пловдив, касаещи поделемостта на имота по смисъла на разпоредбата на чл. 49, ал. 8 от НРПУРОИ е разгледала преписката в комисия по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ, която на проведеното заседание от 21.08.2024 г. е взела решение, обективизирано в Протокол №5, а именно:

„1. Отменя решение, обективизирано в Протокол №3 от 03.07.2023г., а именно: „1. За включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. в раздел II.2.2 “Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС “Недвижим имот на територията на район „Централен“, под №1.24. 2. За подготовка на предложение до Общински съвет – Пловдив за продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“.

2. Предлага на Кмета на община Пловдив да откаже да удовлетвори искане с вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. „Глобъл фан“ ЕООД, за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“.

С писмо изх. №19Ф-9643(8)/09.10.2024 г. управителят на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД е уведомен за решението на комисията.

Подадена е жалба от _____ управител на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД против отказа обективизиран в писмо изх. №19Ф-9643(8)/09.10.2024 г. на кмета на община Пловдив по заявление вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.

С влязло в сила Решение на Административен съд – Пловдив №7178/11.08.2025г., по адм. д. 20247180702353/2024г., потвърдено с Решение № 4061 от 14.04.2026 г. на Върховен административен съд по адм. дело № 9871/2025 г., съдът е постановил следното:

– обявява за нищожно писмо №19Ф-9643-(8) от 09.10.2024г. на кмета на община Пловдив, в частта, в която е отменено решение, обективизирано в протокол №3 от 03.07.2023г. на Комисията по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ, по т. 1 за включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2023г. в раздел II.2.2 Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II – Обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив,

– отменя по жалба на „Глобъл фан“ ЕООД, ЕИК по Булстат _____, със селалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Йоаким Груев“ №38, _____, представлявано от В _____ М _____, писмо №19Ф-9643-(8) от 09.10.2024г. на кмета на община Пловдив, в частта, в която отказва да удовлетвори искане по вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот, общинска собственост, с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв.14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.

Мотивите на съда да отмени отказа на кмета на община Пловдив са, че при регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя, частна общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Поради това в чл. 35, ал. 1 ЗОС е въвел генералното правило при продажба - тя да се извършва от кмета на общината, но при наличието на две условия: да е взето решение от общинския съвет и продажбата да се извърши чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключението от това е предмет на регулиране в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, който определя, че продажба на земя- частна общинска собственост, на собственика

на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

По законова делегация е предоставено на общинския съвет на всяка община да определи в наредба реда, по който ще стане продажбата. Това са процедурните правоотношения, които са предоставени на самостоятелна регламентация за всяка отделна община. В случая редът за продажбата е уреден в Наредбата на Общински съвет Пловдив за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Правилото на чл. 35, ал. 3 от ЗОС е възпроизведено в чл. 49 от Наредбата. В разглеждания случай, разпоредбата на чл. 49, ал. 1 от Наредбата предвижда, продажбата на земя - частна общинска собственост, по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, на собственик на законно построена върху нея сграда да се извършва от кмета на общината, след решение на общинския съвет. И тъй като по делото не е представен акт на Общински съвет, то са налице основания за отмяна на отказа на кмета на община Пловдив.

Във връзка с така постановеното съдебно решение преписката е доокомплектована, както следва със:

– Служебна справка изх. №З1-4745/04.05.2026г. на Дирекция УТИП при Община Пловдив, от която е видно, че съгласно ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №312/14.04.1983г., за ПИ с ИД 56784.518.1657, находящ се в УПИ I-жил. строителство се предвижда запазване на съществуващото едноетажно обществено застрояване. Със Заповед №ОА-3091/24.10.2007г. за изменение на ПУП-ПР се образува нов УПИ II-обществено застрояване (ПИ с ИД 56784.518.1657) от кв. 230 по плана на Втора градска част Пловдив. Съгласно ОУП на гр.Пловдив, УПИ II-обществено застрояване попада в устройствена зона Жк2- с преобладаващо комплексно застрояване – разновидност 2 с показатели: Пзастр. 30%, Кинт 2,5, Н макс 25, Поезл. 60% - минимум 15% от УПИ - зелени площи за широко обществено ползване, минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.

- Пазарна оценка на правото на собственост, изготвена на основание чл. 22, ал. 3 от ЗОС от независим оценител „ГИЗДАКОВ“ ЕООД за поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657 по КККР на гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №116, за който е отреден УПИ II – Обществено застрояване, кв.14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част Пловдив, която към дата 26.05.2026г., е в размер, както следва

- Пазарна стойност на ПИ 56784.518.1657 по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС по действащия ПУП - запазване на съществуващото застрояване е в размер на **165 300 € (сто шестдесет и пет хиляди триста двадесет и шест евро)**, без ДДС/323 298,70 лв. (триста двадесет и три хиляди двеста деветдесет и осем лева и седемдесет стотинки), без ДДС.
- Пазарна стойност на ПИ 56784.518.1657 по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС в хипотезата на реализиране на инвестиционно намерение при промяна на ПУП по показателите на устройствената зона, в която попада поземления имот е в размер на **651 400 € (шестстотин петдесет и една хиляди четиристотин евро)**, без ДДС/1 274 027,66 лв. (един милион двеста седемдесет и четири хиляди двадесет и седем лева и шестдесет и шест стотинки), без ДДС.

-Данъчна оценка на недвижимия имот-общинска собственост, съгласно удостоверение изх. №66090009278/05.05.2026г. на дирекция МДТ при Община Пловдив, е в размер на 15 302,40 € (петнадесет хиляди триста и две евро и четиридесет евроцента)/29 928,89 лв. (двадесет и девет хиляди деветстотин двадесет и осем лв. и осемдесет и девет стотинки).

Видно е и от изготвената пазарна оценка, и от представената справка за устройствени показатели, че имотът има потенциал за реализиране на застрояване, което надхвърля обема на сега построената сграда. Това би довело до допълнително натоварване на съществуващите съседни имоти – в непосредствена близост са изградени и функционират четири 8-етажни жилищни сгради и детска ясла, като техническата и социалната инфраструктура, които ги обслужват вече функционира на границата на капацитета си. Това създава риск от влошаване на транспортната достъпност и паркирането, както на достъпа на деца до близката детска ясла и парково пространство.

На следващо място, по-интензивното застрояване може да има неблагоприятно въздействие върху околната среда и градската среда, включително чрез намаляване на озеленените площи, ограничаване на достъпа до светлина и въздух, както и нарушаване на установения архитектурен и пространствен баланс в района. Следва да се отчете, че съществуващото застрояване отразява

определена устройствена логика и характер на зоната, чието рязко изменение би могло да доведе до дисбаланси и конфликт с обществения интерес, включително с очакванията на местната общност.

С оглед на гореизложеното, следва да се подходи с повишено внимание към възможността за реализиране на допълнително застрояване, като се даде приоритет на запазването на обществените функции, качеството на средата и дългосрочния интерес на общината.

Предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет – Пловдив да вземе следното

РЕШЕНИЕ

Като взе предвид, че с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 10.09.2004г., вписан в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията с вх. рег. №17355/10.09.2004г., Акт №12, том 53, дело №12250/2004г., „МЕТАЛКОМС“ ООД, представлявано от управителя си се легитимира като собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №118, а именно: Магазин, бивш клон №364, обособена част от състава на общинска фирма „Хранителни стоки“ ЕАД, със застроена площ от 128 кв. м., състоящ се от търговска зала, складови площи и санитарен възел, разположени в северната част на едноетажна масивна сграда, застроена в междублоково пространство в УПИ I-жилищно строителство, кв.14 по плана на Втора гр. част - Пловдив;

Като взе предвид, че с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 08.09.2006г., вписан в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията с вх. рег. № 24625/08.09.2006г., Акт №40, том 85, дело №19460/2006г., „МЕТАЛКОМС“ ООД, представлявано от управителя си

се легитимира като собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, а именно: Сграда - книжарница с площ от 100 кв. м., състояща се от търговска зала, склад и санитарен възел, съставляваща самостоятелен обект, разположен в южната част на едноетажна масивна сграда, застроена в междублоково пространство в УПИ I-жилищно строителство, кв.14 по плана на Втора гр. част - Пловдив;

Като взе предвид, че е представено Удостоверение изх. №20161117114405/17.11.2016г., издадено от Агенция по вписванията за вписвания по партидата на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД в търговския регистър, съгласно което „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД е правопреемник на „МЕТАЛКОМС“ ООД;

Като взе предвид, че Община Пловдив е собственик на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин и осемнадесет точка хиляда шестстотин петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 638 (шестстотин тридесет и осем) кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), (стар идентификатор: 56784.518.148, номер по предходен план: кв. 14 нов, 230 стар, парцел: II – общ. застр.), за който поземлен имот е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“ – гр. Пловдив, одобрен със заповеди №312/14.04.1983г. и №ОА-3091/24.10.2007г. при граници на имота по кадастрална карта ПИ с идентификатори: 56784.518.1529, 56784.518.1658, 56784.518.1659, 56784.518.1656; граници по регулационен план за УПИ: на север – УПИ I-жил. стр., на изток – улица, на юг – УПИ III – жил. стр., на запад – бул. „Васил Априлов“, за който е съставен акт за частна общинска собственост №1764/14.10.2016 г. на район „Централен“, вписан с вх. рег. №3428/21.12.2016г., дв. вх.33443, Акт №186, том 93 в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията;

Като взе предвид, че образуваната преписка по заявление вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. от „Глобъл фан“ ООД, касаещо искане за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на ПИ с идентификатор 56784.518.1657 с площ 638 кв.м., за който е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116-частна общинска собственост, в който имот е построена собствена на дружеството сграда, е окомплектована съгласно разпоредбите на чл. 49 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ);

Като взе предвид, че с писмо с вх. №19Ф-9643(4)/17.05.2021г. е изпратено становище на гл. архитект на район „Централен“, съгласно което сграда 56784.518.1657.4 е законно построена, а УПИ

II-обществено застрояване е поделяем, като е приложена скица-предложение съгласно чл.135, ал.2 от ЗУТ за изменение на ПУП за УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на гр.Пловдив - „Втора градска част“.

Като взе предвид, че е приложено по преписката становище от 12.06.2022 г. на Главния архитект на община Пловдив и решение на ЕСУТ при Община Пловдив, обективирано в протокол № 18 по т. 4/09.06.2023г., видно от които УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на Втора градска част, е неподеляем поради градоустройствена недопустимост и нецелесъобразност;

Като взе предвид, становището на главен архитект на община Пловдив, комисията по чл. 40, ал.2 от НРПУРОИ на свое заседание е взела решение, обективирано в Протокол №3 от 03.07.2023г., а именно: „1. За включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. в раздел II.2.2 “Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС “Недвижим имот на територията на район „Централен“, под №1.24. 2. За подготовка на предложение до Общински съвет – Пловдив за продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“;

Като взе предвид, че на 16.02.2024 г. е проведено заседание на комисията по чл. 40, ал. 2, като е взето решение, обективирано в протокол №1 от 16.02.2024г: “Да се изискат нови становища от главния архитект на район „Централен“ и главния архитект на Община Пловдив за поделяемостта на ПИ с ИД 56784.518.1657 по КККР, за който е отреден УПИ II-общ. застрояване, кв. 14 (нов), 230 (стар) по плана на „Втора градска част“ – Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №116“. Така взетото решение е продиктувано от обстоятелството, че са налице противоположни становища, относно възможността за поделяемост на УПИ;

Като взе предвид, че с писмо изх. №23Ф-3531(3) от 15.04.2024г. е изпратено извлечение от протокол №1 от 16.02.2024г. до кмета на район „Централен“ и до Гл. архитект на Община Пловдив за предоставяне на нови становища;

Като взе предвид, че с писмо изх. №23Ф-3531/3/29.05.2024г. от Дирекция УПК е получено решение на ЕСУТ при Община Пловдив, взето с протокол №10, т.27/17.05.2024 г., относно поделяемостта на УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана за регулация „Втора градска част“, гр.Пловдив., а именно: „На основание констатациите по този протокол и изискванията на чл.201 ал.2 от ЗУТ, ПИ 56784.518.1657, урегулиран като УПИ II-обществено застрояване, кв. 141 нов, 230 стар по плана на Втора градска част, Пловдив, е неподеляем поради градоустройствена недопустимост, с което се потвърждава становището на Гл. архитект от 12.06.2023г., издадено след протокол №18, т.4/09.06.2023г. на ЕСУТ.“;

Като взе предвид, че комисията е взела предвид гореизложената фактическа обстановка и като е констатирила наличието на противоречиви становища от главния архитект на район „Централен“, Община Пловдив и от главния архитект на Община Пловдив, касаещи поделяемостта на имота по смисъла на разпоредбата на чл. 49, ал. 8 от НРПУРОИ е разгледала преписката в комисия по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ, която на проведено заседание от 21.08.2024 г. е взела решение, обективирано в Протокол №5, а именно:

„1. Отменя решение, обективирано в Протокол №3 от 03.07.2023г., а именно: „1. За включване в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г. в раздел II.2.2 “Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС “Недвижим имот на територията на район „Централен“, под №1.24. 2. За подготовка на предложение до Общински съвет – Пловдив за продажба на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“.

2. Предлага на Кмета на община Пловдив да откаже да удовлетвори искане с вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. „Глобъл фан“ ЕООД, за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив.“;

Като взе предвид, че с писмо изх. №19Ф-9643(8)/09.10.2024 г. управителят на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД е уведомен за решението на комисията;

Като взе предвид, че е подадена жалба от _____, управител на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ООД против отказа обективизиран в писмо изх. №19Ф-9643(8)/09.10.2024 г. на кмета на община Пловдив по заявление вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II- обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив;

Като взе предвид, че с влязло в сила Решение на Административен съд – Пловдив №7178/11.08.2025г., по адм. д. 20247180702353/2024г., потвърдено с Решение № 4061 от 14.04.2026 г. на Върховен административен съд по адм. дело № 9871/2025 г., съдът е постановил следното:

– обявява за нищожно писмо №19Ф-9643-(8) от 09.10.2024г. на кмета на община Пловдив, в частта, в която е отменено решение, обективизирано в протокол №3 от 03.07.2023г. на Комисията по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ, по т. 1 за включване в Годината програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2023г. в раздел 11.2.2 Продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл.49 от НРПУРОИ на поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II – Обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив,

– отменя по жалба на „Глобъл фан“ ЕООД, ЕИК по Булстат _____, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Йоаким Груев“ №38, _____ представлявано от _____ писмо №19Ф-9643-(8) от 09.10.2024г. на кмета на община Пловдив, в частта, в която отказва да удовлетвори искане по вх. №23Ф-3531/19.06.2023г. за придобиване право на собственост на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС на поземлен имот, общинска собственост, с идентификатор 56784.518.1657, с площ 638 кв. м., за който е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв.14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част“, с адм. адрес: бул. „Васил Априлов“ №116, гр. Пловдив;

Като взе предвид, че мотивите на съда да отмени отказът на кмета на община Пловдив са, че при регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя, частна общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Поради това в чл. 35, ал. 1 ЗОС е въвел генералното правило при продажба - тя да се извършва от кмета на общината, но при наличието на две условия: да е взето решение от общинския съвет и продажбата да се извърши чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключението от това е предмет на регулиране в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, който определя, че продажба на земя- частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС;

Като взе предвид, че по законова делегация е предоставено на общинския съвет на всяка община да определи в наредба реда, по който ще стане продажбата. Това са процедурните правоотношения, които са предоставени на самостоятелна регламентация за всяка отделна община. В случая редът за продажбата е уреден в Наредбата на Общински съвет Пловдив за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Правилото на чл. 35, ал. 3 от ЗОС е възпроизведено в чл. 49 от Наредбата. В разглеждания случай, разпоредбата на чл.49, ал.1 от Наредбата предвижда, продажбата на земя - частна общинска собственост, по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, на собственик на законно построена върху нея сграда да се извършва от кмета на общината, след решение на общинския съвет. И тъй като по делото не е представен акт на Общински съвет, то са налице основания за отмяна на отказа на кмета на община Пловдив;

Като взе предвид, че във връзка с така постановеното съдебно решение преписката е доокомплектована, както следва със:

– Служебната справка изх. №Z1-4745/04.05.2026г. на Дирекция УТИП при Община Пловдив, от която е видно, че съгласно ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №312/14.04.1983г., за ПИ с ИД 56784.518.1657, находящ се в УПИ I-жил. строителство се предвижда запазване на съществуващото едноетажно обществено застрояване. Със Заповед №ОА-3091/24.10.2007г. за изменение на ПУП-ПР се образува нов УПИ II-обществено застрояване (ПИ с ИД 56784.518.1657) от кв. 230 по плана на Втора градска част Пловдив. Съгласно ОУП на гр.Пловдив, УПИ II-обществено застрояване попада в устройствена зона Жк2- с преобладаващо комплексно застрояване – разновидност 2 с показатели: Пзастр. 30%, Кинт 2,5, Н макс 25, Поезл. 60% - минимум 15% от УПИ - зелени площи за широко обществено ползване, минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.

–Пазарната оценка на правото на собственост, изготвена на основание чл. 22, ал. 3 от ЗОС от независим оценител „ГИЗДАКОВ“ ЕООД за поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657 по

КККР на гр. Пловдив, бул. „Васил Априлов“ №116, за който е отреден УПИ II – Обществено застрояване, кв.14-нов, 230-стар по плана на „Втора градска част Пловдив, която към дата 26.05.2026г., както следва

- Пазарна стойност на ПИ 56784.518.1657 по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС по действащия ПУП - запазване на съществуващото застрояване е в размер на **165 300 € (сто шестдесет и пет хиляди триста двадесет и шест евро), без ДДС/323 298,70 лв.** (триста двадесет и три хиляди двеста деветдесет и осем лева и седемдесет стотинки), без ДДС.
- Пазарна стойност на ПИ 56784.518.1657 по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС в хипотезата на реализиране на инвестиционно намерение при промяна на ПУП по показателите на устройствената зона, в която попада поземления имот е в размер на **651 400 € (шестстотин петдесет и една хиляди четиристотин евро), без ДДС/1 274 027,66 лв.** (един милион двеста седемдесет и четири хиляди двадесет и седем лева и шестдесет и шест стотинки), без ДДС.

-Данъчната оценка на недвижимия имот-общинска собственост, съгласно удостоверение изх. №66090009278/05.05.2026г. на дирекция МДТ при Община Пловдив, е в размер на 15 302,40 € (петнадесет хиляди триста и две евро и четиридесет евроцента)/29 928,89 лв. (двадесет и девет хиляди деветстотин двадесет и осем лв. и осемдесет и девет стотинки);

Като взе предвид, че в изпълнение изискванията на чл.43, във връзка с т.3.4 от раздел II на Приложение №5 от Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услугите на територията на община Пловдив, приета с Решение №80, взето с Протокол №6/04.03.2003г., последно изм. и доп. с Решение № 286/01.08.2024г. на Общински съвет – Пловдив от страна на заявителя е заплатена такса за производство по продажба на общински недвижим имот при условията на чл.35, ал.3 от ЗОС в размер на 255,65 евро (двеста петдесет и пет евро и 65 евроцента)/500 лв. (петстотин лева), внесени с платежно нареждане на 05.05.2026г.

Като взе предвид, че е видно и от изготвената пазарна оценка, и от представената справка за устройствени показатели, че имотът има потенциал за реализиране на застрояване, което надхвърля обема на сега построената сграда. Това би довело до допълнително натоварване на съществуващите съседни имоти – в непосредствена близост са изградени и функционират четири 8-етажни жилищни сгради и детска ясла, като техническата и социалната инфраструктура, които ги обслужват вече функционира на границата на капацитета си. Това създава риск от влошаване на транспортната достъпност и паркирането, както на достъпа на деца до близката детска ясла и парково пространство.

Като взе предвид, че по-интензивното застрояване може да има неблагоприятно въздействие върху околната среда и градската среда, включително чрез намаляване на озеленените площи, ограничаване на достъпа до светлина и въздух, както и нарушаване на установения архитектурен и пространствен баланс в района. Следва да се отчете, че съществуващото застрояване отразява определена устройствена логика и характер на зоната, чисто рязко изменение би могло да доведе до дисбаланси и конфликт с обществения интерес, включително с очакванията на местната общност,

и на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от ЗМСМА чл. 35, ал. 3 от ЗОС, чл. 39, ал. 3, т.1, чл.49, ал. 1 от НРПУРОИ, в изпълнение на влязло в сила Решение №7178/11.08.2025г. на Административен съд Пловдив, потвърдено с Решение №4061/14.04.2026г. на Върховния административен съд на Република България, Общински съвет-Пловдив

РЕШИ:

I. Отказва да се продаде на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ЕООД, с ЕИК _____ представлявано от Е. _____ М _____ със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Йоаким Груев“ №38, _____ следният недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, район „Централен“, бул. „Васил Априлов“ №116, а именно: **поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин и осемнадесет точка хиляда шестстотин петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 638 (шестстотин тридесет и осем) кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), (стар идентификатор: 56784.518.148, номер по предходен план: кв. 14 нов, 230 стар, парцел: II – общ. застр.), за който поземлен имот е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“ – гр. Пловдив, одобрен със заповеди №312/14.04.1983г. и №ОА-3091/24.10.2007г, при граници на имота по

кадастрална карта ПИ с идентификатори: 56784.518.1529, 56784.518.1658, 56784.518.1659, 56784.518.1656; граници по регулационен план за УПИ: на север – УПИ I-жил. стр., на изток – улица, на юг – УПИ III – жил. стр., на запад – бул. „Васил Априлов“, за който е съставен акт за частна общинска собственост №1764/14.10.2016 г. на район „Централен“, Акт №1764/14.10.2016г. на район „Централен“, вписан с вх. рег. №3428/21.20.2016г., дв. вх.33443, Акт №186, том 93 в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията.

II. Решенето да се съобщи по реда на чл. 61 от Административно процесуалния кодекс. Същото може да бъде обжалвано в 14-дневен срок от връчването/получаването пред Административен съд – Пловдив.

ИЛИ

и на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9 от ЗОС, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 4, ал. 7, чл.39, ал.3 т.1, чл. 49, ал. 1 от НРПУРОИ, приета с Решение №172, взето с протокол №15 от 27.05.2010г. на Общински съвет - Пловдив, последно изм. и доп. с Решение № 169, взето с протокол №10 от 09.07.2020г. на Общински съвет – Пловдив, Общински съвет – Пловдив и изпълнение на влязло в сила Решение №7178/11.08.2025г. на Административен съд Пловдив, потвърдено с Решение №4061/14.04.2026г. на Върховния административен съд на Република България, Общински съвет-Пловдив

РЕШИ:

I. Изменя и допълва Годишната програма на община Пловдив за управление и разпореждане с недвижими имоти - общинска собственост за 2026г., приета с Решение № 6, взето с Протокол № 1/15.01.2026 г. на Общински съвет – Пловдив, като в раздел II.2.2 “Продажба по реда на чл.35, ал. 3 от ЗОС“, на територията на район „Централен“ се добавя нова позиция под №1.1.

II. Разрешава да се продаде на „ГЛОБЪЛ ФАН“ ЕООД, с ЕИК : представлявано от В М М:, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Йоаким Груев“ №38, с следният недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в гр. Пловдив, район „Централен“, бул. „Васил Априлов“ №116, а именно: **поземлен имот с идентификатор 56784.518.1657** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин и осемнадесет точка хиляда шестстотин петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 638 (шестстотин тридесет и осем) кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), (стар идентификатор: 56784.518.148, номер по предходен план: кв. 14 нов, 230 стар, парцел: II – общ. застр.), за който поземлен имот е отреден УПИ II-обществено застрояване, кв. 14-нов, 230-стар, по плана на „Втора градска част“ – гр. Пловдив, одобрен със заповеди №312/14.04.1983г. и №ОА-3091/24.10.2007г, при граници на имота по кадастрална карта ПИ с идентификатори: 56784.518.1529, 56784.518.1658, 56784.518.1659, 56784.518.1656; граници по регулационен план за УПИ: на север – УПИ I-жил. стр., на изток – улица, на юг – УПИ III – жил. стр., на запад – бул. „Васил Априлов“, за който е съставен акт за частна общинска собственост №1764/14.10.2016 г. на район „Централен“, вписан с вх. рег. №3428/21.20.2016г., дв. вх.33443, Акт №186, том 93 в Служба по вписванията – Пловдив към Агенция по вписванията.

III. Определя..... €/лв., без ДДС, като цена за продажба на недвижимия имот - предмет на разпореждане, въз основа на пазарна оценка, изготвена по реда на чл. 22, ал.3 от ЗОС от независим лицензиран оценител „ГИЗДАКОВ“ ЕООД, представлявано от в размер на€, без ДДС/.....лв., без ДДС.

IV. Всички данъци и такси по сделката, включително ДДС върху стойността на имота – собственост на Община Пловдив се дължат от „ГЛОБЪЛ ФАН“ ЕООД, ЕИК представлявано от В М М

V. Сумите по т. III и т. IV се дължат от „ГЛОБЪЛ ФАН“ ЕООД, ЕИК представлявано от _____ и следва да се внесат и да бъдат налични по сметка на Община Пловдив, преди сключване на договора за покупко - продажба, който се сключва при спазване разпоредбите на чл. 43, ал. 2 и ал. 4 от НРПУРОИ, като при неплащане в указаните срокове, преписката по продажба, се прекратява.

VI. Решението да се съобщи по реда на чл. 61 от Административно процесуалния кодекс. Същото може да бъде обжалвано в 14-дневен срок от връчването/ получаването пред Административен съд – Пловдив.

VII. Възлага изпълнението на настоящото решение на Кмета на община Пловдив.

С уважение,

Kostadin Dimitrov
КМЕТ
X 2026.06.16 15:20:40 +03'00'

Костадин Димитров
Кмет на община Пловдив