



## ОБЩИНА ПИРДОП - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2070 град Пирдоп, пл. „Тодор Влайков“ №2; тел.: 07 181/52 42, факс: 07 181/57 01;  
[www.pirdop.bg](http://www.pirdop.bg); e-mail: [obshtina@pirdop.egov.bg](mailto:obshtina@pirdop.egov.bg)

ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ПИРДОП

<b>ОБЩИНА ПИРДОП</b>
Регистрационен индекс и дата
90 02 - 94 / 23.10.2024,

### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА от МИЛЕНА МАЧКАНОВА – ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА ПИРДОП

**Относно:** Монтаж на инсталация за производство на ел.енергия от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 100 Kw за собствени нужди върху покрив на сграда в режим на етажна собственост с идентификатор 56407.500.3735.1 по ККиКР на гр.Пирдоп

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Докладната записка се внася за разглеждане и решение във връзка изграждането на инсталация от страна на Община Пирдоп върху покрива на сграда в режим на етажна собственост с идентификатор 56407.500.3735.1 по ККиКР на гр.Пирдоп и във връзка с предоставено становище от адв.В.Вутов във връзка с издаването на разрешение за строеж за инсталацията.

Във връзка с горното, предлагам на вниманието Ви следния

#### Проект за решение:

на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет – Пирдоп

#### РЕШИ:

1. Дава съгласие за изграждане на фотоволтаична система, собственост на Община Пирдоп върху покрива на сграда в режим на етажна собственост с идентификатор 56407.500.3735.1 по ККиКР на гр.Пирдоп.
2. Възлага на кмета на община Пирдоп извършване на всички необходими правни и фактически действия във връзка с издаването на разрешение за строеж, изграждането на фотоволтаичната система и последващата и експлоатация, в т.ч. получаване на необходимите съгласия от останалите съсобственици на обекти в сградата.
3. Възлага на кмета на община Пирдоп да свика Общо събрание на етажната собственост, на което същия да участва от името и за сметка на Община Пирдоп, на което да се вземат следните решения:
  - Създаване , съхраняване и поддържане на книга на етажната собственост.
  - Избиране на управител без да му се определя възнаграждение.
  - Приемане на правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

- Вземане на решение за изграждане на фотоволтаична система, собственост на Община Пирдоп, върху покрива на сградата.
4. Възлага на кмета на Община Пирдоп извършване и на други действия, свързани с управлението на етажната собственост, в т.ч. да попълни декларация за вписване на данни в книгата на етажната собственост.

**Приложения:**

1. Становище от адв.В.Вутов.

**Очаквам Вашето решение!**

С уважение

**МИЛЕНА КАНАКОВА**

Зам. кмет на Община Пирдоп

/съгласно Зап. № 570/24.09.2024 г./

**ДО  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА  
ОБЩИНА ПИРДОП**

**СТАНОВИЩЕ**

**Относно:**

Предшестващи издаването на разрешение за строеж действия във връзка с Монтаж на инсталация за производство на ел. енергия от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 100Kw за собствени нужди върху покрив на сграда в режим етажна собственост с идентификатор 56407.500.3735.1 по КККР на гр. Пирдоп

**Данни:**

Налице е сграда, в която различни лица са собственици на отделни обекти в същата. Тези лица са собственици и на идеални части от общите части на сградата.

Един от тези собственици е Община Пирдоп.

Собственик на земята е Община Пирдоп.

Собствеността на Община Пирдоп е публична.

Съгласно Разделителен протокол от 31.08.1965г, на ТКЗС „Антон Иванов“ са разпределени реални части от партер (162 м2), от първи етаж (147 м2) и от втори етаж (87 м2), или общо 396 м2. В разделителния протокол е записано, че като общи помещения, които ще останат за ползване от всичките институти са: сутерен - състоящ се от кухня, столова, сервизни помещения, складови помещения, стълбище, хол и абонатна станция/главен вход, стълбище, стълбищни холове, покрив и залата за събрания. Така предвидената площ от 396 м2 се равнява на 43,5%.

Съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 19.04.1994г. ликвидационният съвет на ТКЗС – Пирдоп прехвърля на Община Пирдоп реалните части от партера (162 м2), първи етаж (147 м2) и втори етаж (87 м2). В документа изрично се посочва следното: „Или в собственост на ТКЗС общо разгънатата площ – 396 м2 в едно с 43,5% идеални части от общите части на сградата – сутерен, който се състои от кухня, столова, сервизни помещения, складови помещения; главен вход, стълбища, стълбищни холове, покрив и залата за събрания, съгласно разделителен протокол от 31.08.1965г. между ТКЗС, БИБ, ДСК и ДЗИ гр. Пирдоп. Реалната част от сградата се прехвърля заедно с място 424 м2 идеални части от цялото дворно място 974 м2 общо застроено и незастроено пространство, което съставлява парцел № II в квартал 127 по регулационния план на гр. Пирдоп, до съседни на парцела: улица от две страни и общински имот.“.

**Цел:**

Изграждане на инсталация от страна на Община Пирдоп върху покрива на сградата, описана по-горе.

### **Коментар:**

В случая, за сградата са налице обекти, притежавани от различни собственици, т.е. налице е етажна собственост. Не може да се говори за обременяване имоти на общината, тъй като това, което ще се монтира, ще бъде нейна собственост. Независимо дали монтирането на фотоволтаици представлява или не „надстрояване“, засяга се възможността сградата да получи допълнителни етажи. Поради това, препоръчително е да се направят декларации с нотариално удостоверени подписи от всички етажни собственици, с които те дават съгласието си да бъде изградена съответната фотоволтаична инсталация върху покривната конструкция на сградата. Тъй като общината е собственик на земята, няма да е необходимо сключване на договор със собственика на земята. Когато чл.183, ал.3 от ЗУТ говори за съгласие в писмена форма, има се предвид случаите, при които общината трябва да даде своето съгласие, какъвто не е настоящият казус. Не изглежда да става въпрос и за завземане на общи части, макар че монтажът е върху покрива – така или иначе ще се направят нотариално заверени декларации-съгласия. Самостоятелните обекти в сградата са над 3 бр. и принадлежат на различни собственици, поради което управлението на общите части се осъществява по предвидения в ЗУЕС ред. Следва на общо събрание на собствениците на сградата да се приеме решение препоръчително с мнозинството по чл.17, ал.2, т.1 от ЗУЕС със 100 на сто идеални части за монтажа на фотоволтаичната инсталация. Собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. На база документите, с които разполагаме, идеалните части от общите части на сградата се разпределят както следва: 43,5 %, 18%, 21,2% и 17,3%. Не е видно от разпределителният протокол от 1965 г. да се разпределят и идеални части от земята. Не са налице данни (предоставени документи) във времето да са взимани решения за промени в общите части на сградата, поради което приемаме, че те са такива, каквито са определени съгласно разделителния протокол. Преди всичко останало обаче, ОбС трябва да вземе решение във връзка с монтажа, тъй като това е органът, който приема решение за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Отделен е въпроса, че действията на управление с имотите за административни нужди се осъществяват от кмета на общината.

### **Стъпки на действие:**

#### **1. Приемане на решение от ОбС Пирдоп:**

- Дава съгласие за изграждане на фотоволтаична система, собственост на Община Пирдоп, върху покрива на сградата;
- Възлага на кмета на общината извършване на всички необходими правни и фактически действия във връзка с издаването на разрешение за строеж, изграждането на фотоволтаичната система и последващата ѝ експлоатация, в т.ч. получаване на необходимите съгласия от останалите собственици на обекти в сградата;
- Възлага на кмета на общината да свика Общо събрание на етажната собственост, на което същият да участва от името и за сметка на Община Пирдоп или да упълномощи представител, на което да се вземат следните решения:

\* създаване, съхраняване и поддържане на книга на етажната собственост;

\* избиране управител без да му се определя възнаграждение;

- \* приемане на правилник за вътрешния ред в етажната собственост;
- \* вземане на решение за изграждане на фотоволтаична система, собственост на Община Пирдоп, върху покрива на сградата;
- Възлага на кмета на общината извършване и на други действия, свързани с управлението на етажната собственост на сградата, в т.ч. да попълни декларация за вписване на данни в книгата на етажната собственост;
- 2. Свикване и провеждане на **Общо събрание на етажната собственост****, на което да се вземат съответните решения, в т.ч. за изграждане на фотоволтаичната система. Препоръчва се и подписите под този протокол да се заверят от нотариус.
- 3. Декларация-съгласие с нотариална заверка** на подписите от всички собственици в етажната собственост за монтажа върху покрива.

адв. В.Вутов