



**РАЙОН
ЛОЗЕНЕЦ**

бул. Васил Левски 7, София 1142

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
район ЛОЗЕНЕЦ
1142 София, бул. В. Левски 2
тел. 02/865-67-09
№ Към РЛЦ24-ГР94-1324-[4]
от 04.02.2025 10:38:13



ДО
М _____ Г _____ - Б _____
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
В СГРАДАТА НА УЛ. „БИГЛА“ № 56
ЧРЕЗ АДВ. М
УЛ. „ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ“ № 26, АП. 1
ГР. СОФИЯ
e-mail:**

Наш № РЛЦ24-ГР94-1324/19.07.2024г.
Наш № РЛЦ24-ГР94-1324-[3]/21.01.2025г.
Наш № РЛЦ24-ГР94-2150/09.12.2024г.
Наш № РЛЦ24-ГР94-1324-[2]/05.12.2024г.
Наш № РЛЦ24-ГР94-1324-[1]/29.07.2024г.
Наш № РЛЦ24-ДИ05-445/18.09.2024г.

**КОПИЕ
НАЧАЛНИКА НА ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**
Ваш № СО-1586-04-761/11.09.2024г.

**НАЧАЛНИКА НА РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ
ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ СОФИЯ**
Ваш № С24-3353-01-127/17.10.2024г.
Наш № РЛЦ24-ДИ01-3-[5]/17.10.2024г.

**СТАРШИ КОМИСАР ВЕСЕЛИН ГЕТОВ
ДИРЕКТОР НА СД ПБЗН
УЛ. „ЕКЗАРХ ЙОСИФ“ № 46
ГР. СОФИЯ**
Ваш № 764000-3214/25.09.2024г.

**ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ „ИКОНОМИКА И ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ“
ПРИ СТОЛИЧНА ОБЩИНА**
Ваш № СФИ25-ВК08-71/22.01.2025г.
Наш № РЛЦ24-ТД26-2540-[5]/22.01.2025г.
Ваш № СФИ24-ВК08-1416/23.12.2024г.
Наш № РЛЦ24-КЦ51-1830-[3]/26.12.2024г.

„КОНТАКТЕН ЦЕНТЪР“ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Ваш № СОА25-КЦ01-1270/07.01.2025г.
Ваш № СОА24-КЦ01-95343/01.12.2024г.
Ваш № СОА24-КЦ01-95343-[1]/01.12.2024г.
Ваш № СОА24-КЦ01-95343-[2]/01.12.2024г.

В| _____ А
УЛ. „БИГЛА“ № 60,
ГР. СОФИЯ
ЧРЕЗ АДВ. И
УЛ. „КРИЧИМ“ № 67, ПАРТЕР, ОФИС 1
ГР. СОФИЯ
Наш № РЛЦ24-ГР94-2149/09.12.2024г.

И _____ Г _____ Ч
НАРОДЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ В 50-ТО НС, ПГ „ВЪЗРАЖДАНЕ“
e-mail:
Наш № РЛЦ24-ДИ01-3/18.07.2024г.

Относно: Образувана административна преписка с вх. № РЛЦ24-ГР94-1324/19.07.2024г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО Г| _____ -Б _____

В СО район „Лозенец“ са постъпили Ваши жалби обективно и субективно обединени с вх. № РЛЦ24-ГР94-1324/19.07.2024г. и последващи до 21.01.2025г. чрез Вас като представител на собствениците в жилищна сграда, находяща се на ул. „Бигла“ № 56, във връзка с действащ ресторант „Хабиб Бейрут“ находящ се в партерния и приземния етаж в сградата. В жалбите се изнасят твърдения, че ресторанта работи без строителни книжа. Твърди се също така, че магазини-2 броя по одобрена проектна документация и Разрешение за строеж са преустроени в ресторанта.

В тази връзка са извършени многобройни проверки на място и по документи, като част от документите са предоставени от Направление „Архитектура и градоустройство“ /НАГ/ Столична община, друга част са представени от собственика на ресторанта. Представена е одобрена проектна документация по част „Архитектура“ и ОВК за жилищна сграда находяща се на ул. „Бигла“ № 56, гр. София, в т. ч. и в частта на партерния етаж. Има Разрешение за строеж № 96/15.04.1999г. издадено от Началник Управление „Архитектура и градоустройство“ /УАГ/ при Столична община. За Секция -3 – ПГ+жищна сграда/М+4+тер./ в парцел III, кв. 182, м. „Лозенец“, ул. „Бигла“ от одобрения на 14.04.1999г. от УАГ-СО инвестиционен проект по част „Архитектура“, жилищната сграда се състои от сутерен с мазета и подземни гаражи, партер с 2 броя магазини със санитарни възли, вход, ел. табло и портиерско помещение, четири етажа с апартаменти, терасовиден и подпокривен етаж. По част ОВК на инвестиционния проект е разработено отоплението на сградата и вентилацията на санитарните възли на апартаментите, като е предвидено същата да се осъществява чрез двойно вентилационни блокчета, с монтирани във всяко помещение осови вентилатори, а за подземния гараж е разработена механична смукателна вентилация. Предвидено е въздухът да се изхвърля над покрива на сградата чрез канален вентилатор. За магазинните помещения в сградата не е предвидено изграждане на вентилационна инсталация.

В архитектурния проект са предвидени четири самостоятелни комина ,които обслужват магазините. Един разположен външно по северозападната фасада, един

обслужващ камината разположен непосредствено до стълбите към сутеренното ниво на магазина и два в сутеренното ниво на стената до стълбищната клетка на сградата. С одобрена на 02.08.2000г. и съгласувана на 12.06.2000г. от УАГ-СО към издаденото Разрешение за строеж № 96/1999г. е приложена ексекутивна документация по част „Архитектура“. Извършена е промяна по време на строителството на одобрената проектна документация, като магазините на партера и склада в сутерена са преустроени в ресторант на две нива с кухненски блок в сутерена с предвидени индивидуални комини –4 броя описани по-горе.

Един по фасадата от северозападната страна, един за предвидена камина в салона и два броя в кухненския блок за вентилация.

В сутерена са изградени кухненски блок, който включва склад, подготовка, топла кухня, сервитьорски офис, миене и санитарен възел за персонала, офис за управителя, а на партерно ниво са реализирани санитарни помещения за клиенти, и зала за консумация с бар плот, камина разположена до стълбищната клетка за сутерена. Двете нива са свързани посредством монолитна стълба.

Всички части на одобрените проекти към Разрешение за строеж № 96/1999г. в т.ч. и одобрената ексекутивна документация, са съгласувани от четвърта районна служба ПАБ-СДВР. Установено е, че извършеното строителство на ресторанта съответства на одобрения проект.

На 20.09.2024г. е извършена съвместна проверка с Дирекция на СРЗИ, при която е установено, че нивото на шум от вентилационната система на ресторанта е в съответствие с Наредба № 6 за показателите на шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум, и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението. Приложен е и сертификат за контрол № 240356/24.09.2024г. и Протокол от контрол на шум в жилищни, обществени сгради и населени места № 240356-2-10704/24.09.2024г. Представено е писмо от Областна дирекция по безопасност на храните /ОДБХ/ към Министерство на земеделието, в което е описано следното: „... Изградена е вентилационна система над топлинните съоръжения, конструирани по начин, позволяващ лесен достъп за почистване на решетките. Същата е в добро хигиенно състояние. Не е установено задимяване и постъпване на замърсен въздух“. В писмото се твърди също така, че е представен Сертификат за контрол № 161/14.10.2024г. със заключение, че локалната вентилация съответства на чл. 333 от Наредба №15, ДВ бр. 68/2005г. за техническите правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите. Представен е протокол за контрол на вентилационни инсталации № 161/14.10.2024г. към Сертификат № 161/14.10.2024г. Протокол от извършена подмяна на въздуховодите и центробежен вентилатор с изнесен двигател на вентилационната вентилация „топла кухня“. При проверката се твърди, че не е бил осигурен достъп до мазето-ПГ и до покрива на сградата, поради факта, че на собственика на ресторанта е ограничен достъпа до общите части в сградата.

При съвместна проверка с РДНСК на 14.10.2024г. е установено, че към вентилационния смукателен въздуховод, обслужващ ПГ/подземни гаражи/, е включен смукателния въздуховод от кухнята на ресторанта, като в случая неправомерно са обединени две смукателни вентилации, заустени в една и съща вертикална шахта на жилищната сграда.

На представител на собственика при проверката е изискано, да представи документи за начина на свързване или да премахне смукателната вентилация от

кухнята и да я заусти в изградените за целта комини в сутеренното помещение, граничещи със стълбищната клетка на сградата.

На 02.12.2024г. е извършена поредна проверка в присъствие на собственика на ресторанта. На проверката е представена проектна документация екзекутив съгласувана на 12.06.2000г., в която е отбелязано, че вентилацията се отвежда в двата комина разположени в сутеренното ниво на кухненския блок. На собственика е обяснено, че следва да бъде прекъсната смукателната вентилация, която е отведена в вертикалната шахтата на подземните гаражи.

На 09.12.2024г. е постъпила жалба от собственика на ресторанта, в която ни уведомява, че вентилацията на кухнята на ресторанта е прекъсната. Изнасят се твърдения, че при довършителни дейности или ремонтни такива в апартаментите в сградата на ул. „Бигла“ № 56, са извършени изменения в отклонение на одобрената проектна документация на сградата, като са се включили във вентилационната система на ресторанта, с което затрудняват работата на заведението. Прекъснато е ел. захранване на вентилатора на основната зала, който е разположен на покрива на сградата. Запушени са отворите на комините. Собственикът на ресторанта изнася твърдения, че няма достъп до покрива и общите части на сградата, както и до подземните гаражи. Сградата е в режим на етажна собственост и всички собственици имат право на достъп до общите части на сградата.

В тази връзка и на основание чл.114, ал.5 и 6 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, с настоящето, моля да окажете съдействие, доброволно на длъжностни лица по чл. 223, ал.2 от ЗУТ /служители в отдел „Контрол по строителство, екология и търговия“ от район „Лозенец“ да бъде осигурен достъп за извършване на обстойна проверка на място и по документи в апартаментите разположени по вертикала над ресторанта с цел изясняване на случая от фактическа и правна страна и законосъобразното му решаване.

Припомням, че съгласно чл. 232, ал. 5, т. 3 от ЗУТ не осигуряването на достъп, не представянето на необходимите документи, данни, легитимация и писмени справки на контролните органи са административни нарушения, за които се предвижда налагане на глоба от 1000 до 5000 лв.

Предвид горното, насрочвам извършване на проверка на място и по документи от служители на районната администрация, отдел „КСТЕ“ на горепосочения адрес, която да се осъществи на **18.02.2025г. от 10.00ч**, като на място предоставите на служителите от районната администрация всички необходими документи и строителни книжа (документ за собственост, разрешения за строеж, одобрени проекти и други).

С цел бързина и процесуална икономия при организация на проверката, можете да се свържете с отдел „КСТЕ“ на тел. 02/8656713 или в приемно време- Четвъртък, 09:00-12:00, каб. 84, ет. 8 в сградата на Район „Лозенец“ (гр. София, бул. „Васил Левски“ № 2. Поради факта, че не са предвидени правомощия на районната администрация да се произнася по искания и спорове, касаещи общи части на сграда, която се намира в режим на етажна собственост /ЕС/, следва да се има предвид, че административния орган няма правомощието (нито задължението) да следи за наличие на съгласие от собственици/съсобственици- това е частноправна материя. Ангажирането на районната администрация със случай от частно правен характер е ненужно.

Отношенията между собствениците в една сграда, която се намира в режим на ЕС, са уредени в Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. Решенията на ЕС са гражданскоправни по характер. Затова проблемът, следва да се реши на общо

събрание от етажната собственост. Като се вземе предвид, че ресторантът е част от ЕС.

Няма законова пречка един етажен собственик да предяви срещу друг етажен собственик иск и да иска от него да прекрати неоснователните действия с които му пречи да упражни правото си на собственост.

Обръщам внимание, че в случая се ако се засягат чужди права и интереси, или при възникнали вреди, потърпевшите лица/собственици биха могли да защитят/потърсят правата си по общия исков ред от Закона за собствеността /ЗС/, по реда на Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ или по реда на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/.

Относно представения факт, че не можете да ползвате спокойно имотите си, като действията, с които Ви се оказва безпокойство са най-различни – от вдигане на шум, до безопасност и замърсяване, с което се пречи да упражнявате правата си като собственици в пълен обем, следва да заведете дело пред съда и да искате от ответника (собственика на ресторанта) да преустанови за в бъдеще да извършва действието, с което ви създава неудобства.

Искът, който трябва да заведете в съда се нарича негативен иск по чл. 109 от Закона за собствеността /ЗС/ и с него можете да се защитите в най – различни хипотези. Също така решение може да бъде взето от Етажната собственост на общо събрание съгласно чл. 38, ал. 2 и ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ за изваждане на собственик, ползвател или обитател от самостоятелен обект.

За удължаването на работното време на ресторанта, във връзка с новогодишните празници е издадено разрешение за работа на обекта с удължено работно време за периода от 30.12.2024г. до 01.01.2025 г. по реда на чл. 4б, ал. 1 от „Наредба за реда и условията за извършване на търговска дейност на територията на Столична община“. Разрешението важи само за цитираният срок, след което разрешеното работно време на заведението е съгласно издаденото заявление за работно време на стационарен търговски обект, което е от 08.00 ч. до 22.00 часа.

Във връзка с подадените заявления с изразено несъгласие относно подновяването на Разрешение № 24/09.04.2015г. за поставяне на „Временна сглобяема конструкция по индивидуален проект-слънцезащитни навеси“, със срок от 10 години, което изтича на 09.04.2025г., Ви уведомявам, че районната администрация е запозната с Вашето искане и към момента в районната администрация няма подадено заявление с искане за удължаване или подновяване на същото.

**С уважение,
КОНСТАНТИН ПАВЛОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“**

