Рег. № Към СОА25-ВК08-16489-[7]/18.09.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
София 1000, ул. „Московска" 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА25-ВК08-16489/ 23.10.2025 г. на Кмета на район „Витоша" относно придобиване право на собственост, чрез изкупуване от Столична община на имот – частна собственост, представляващ 1/4 идеална част от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, находящ се в гр. София, район Витоша, в обхвата на охранителната зона на Боянската църква.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, въз основа на предоставените от район „Витоша" в машинно четим формат приложения към внесения доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад № СОА25-ВК08-16489/ 23.10.2025 г., Кметът на район „Витоша" е внесъл проект за решение на СОС, с което се дава съгласие на Столична община да придобие, чрез изкупуване от съсобственика Райна Бонева, следния недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Витоша", кв. Бояна, ул. „Бели брези" № 26, представляващ: 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, целият с площ от 600,00 кв. м., идентичен с част от урегулиран поземлен имот IX-„за озеленяване", кв. 13, м. „кв. Бояна", по действащия подробен устройствен план.

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., одобрена с Решение № 478 по Протокол № 64 от 25.06.2026 г. на Столичния общински съвет (СОС).

С точка 4-та от Решение № 478 по Протокол № 64 от 25.06.2026 г., Столичният общински съвет възлага на Кмета на Столична община да стартира процедура по придобиване на имотите, които попадат в обхвата на охранителната зона на резерват „Боянска църква", кв.13, като поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767 е изрично посочен сред имотите, които подлежат на придобиване от страна на Столична община.

Съсобственият между Столична община и Райна Бонева поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, попада в охранителната зона на резерват Боянска църква.

С решение от 01.12.1954 г. на Съвета за опазване паметниците на културата от 01.12.1954 г., Боянската църква е обявена за паметник на културата от национално значение.

Боянска църква е включена под № 42 в Списъка на световното културно и природно наследство под закрилата на ЮНЕСКО още през 1979 г. Тя е един от седемте културни паметници от България в Списъка на световното наследство и е единственият обект, под егидата на ЮНЕСКО, находящ се на територията на град София.

Боянската църква, включително парка, обслужващ църквата са със статут на архитектурно-строителна, историческа и художествена недвижима културна ценност с категория „национално значение", определен по реда на националното законодателство.

Райна Бонева легитимира правото си на собственост върху 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767 с Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 142, том I, рег. № 2869, дело 131 от 2010 г., вписан в Служба по вписванията гр. София с вх. рег. № 55932 от 06.12.2010 г., акт № 14, том CXLIII, дело № 32132/ 2010 г.

Подробният устройствен план за съсобствения поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, е одобрен със Заповед № 291/30.05.1980 г., Заповед № РД-09-29/10.02.1992 г. и Заповед № РД-09-50-384/02.07.1999 г. на Главния архитект на София. По Общ устройствен план/ ОУП/ на Столична община, имотът попада в устройствена зона с индекс „Тго"- терени за локални градини и озеленяване със следните устройствени параметри: Максимална плътност на застрояване- 2 %; Кинт 0,02; Минимална озеленена площ- 80 %.

Във връзка с искането е изискано становище от дирекция „Финанси" за наличие на необходимите финансови средства за придобиване на собствеността от Столична община.

С писмо от 24.07.2026 г., дирекция „Финанси", посочва, че в приетия с Решение № 477 от 25.06.2026 г. на СОС, Разчет за финансиране на капиталови разходи до приемане на бюджета на Столична община за 2026 г., са разчетени средства в размер на 2 026 523 евро, като от тях са разплатени 535 858 евро.

Към доклада на кмета на района и в проекта за решение на СОС е посочена пазарната оценка, изготвена от лицензиран оценител „Софинвест" ЕАД, сключил рамков договор със Столична общината, с която на частната 1/4 идеална част от имота, е определена пазарна стойност в размер на 72 027,00 лв. /седемдесет и две хиляди и двадесет и седем лева/ или 36 827,00 евро /тридесет и шест хиляди осемстотин двадесет и седем евро/, без ДДС.

Пазарната оценка е с изготвена на 22.08.22025 г., като на 22.02.2026 г. нейният шест месечен срок на валидност е изтекъл.

В съответствие с разпоредбата на чл. 41 от Закона за общинската собственост, който регламентира, че сделките с общински имоти се извършват по пазарни цени, определени от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители, пазарната оценка на 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, беше актуализирана от от сертифицирания оценител „Софинвест" ЕАД.

Съгласно новата пазарна оценка, пазарната стойност на частната 1/4 идеална част от имота е определена на 74 211,10 (седемдесет и четири хиляди двеста и единадесет евро и десет цента) евро без ДДС. Стойността на 1 кв. м. е 494,74 евро/кв.м. Срокът на валидност на новата пазарната оценка е 28.02.2027 г.

Проектът за решение на СОС, следва да бъде изменен от Столичния общински съвет, предвид изготвената нова актуализирана пазарна оценка на частната 1/4 идеална част от имота, както и с оглед въведената през 2026 г. в Република България нова парична единица – евро.

Столичният общински съвет, в правомощията си по чл. 41 от Закона за общинската собственост следва да определи пазарната цена, на която Столична община да изкупи частната 1/4 идеална част от имота, при спазване нормата на чл. 39 от Наредбата за общинската собственост (НОС).

Съгласно разпоредбата на чл. 39 от НОС, Столичният общински съвет определя цената на придобиваните от Столична община имоти и вещни права, на база на пазарни оценки, изготвени от оценители, сключили Рамков договор със СО.

В алинея 2-ра на чл. 39 от НОС, е посочено, че изготвените от оценителите пазарни оценки нямат задължителен характер и Столичен общински съвет може да определи в интерес на общината по-ниска цена.

В алинея 3 на чл. 39 от НОС е регламентирано, че цената на придобиваните имоти не може да бъде по-висока от пазарната оценка.

С оглед на горните разпоредби, Столичният общински съвет не може да определи пазарна цена за изкупуване на 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767 по-висока от 74 211,10 (седемдесет и четири хиляди двеста и единадесет евро и десет цента) евро без ДДС.

Правните основания в проекта за решение на СОС следва да се допълнят и да се четат, както следва: чл. 34, ал. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост; чл. 6, ал.1, чл. 55, ал. 1, т. 5 и чл. 79, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Посочените правни основания са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от Столичен общински съвет, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С уважение:

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
17.09.2026

Направление „Финанси"

СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН "ВИТОША"

1618 гр. София, ул. "Слънце" №2 www.raionvitosha.eu тел. 028187914, факс 028562960

Рег.№ Към РВТ25-ГР94-2224-[5]/23.10.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на СО - район „Витоша"

Относно: Изкупуване от Столична община на имот – частна собственост, представляващ идеална част от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, находящ се в гр. София, район Витоша, в обхвата на охранителната зона на Боянската църква.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО – район "Витоша" е образувана преписка с рег. № РВТ25-ГР94-2224/05.06.2025г. по заявление от г-жа Райна Бонева, с искане Столична община да изкупи по пазарни цени нейния дял от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, находящ се в кв. Бояна, ул. "Бели брези" № 26, по плана на гр. София.

ПИ с идентификатор 68134.1941.767 попада в обхвата на парка, обслужващ Боянска църква, кв. 13, м. „кв. Бояна" и е част от охранителната зона на Боянска църква, която е включена под № 42 в Списъка на световното културно и природно наследство.

Г-жа Бонева легитимира собствеността си, за 1/4 идеални части от поземлен имот с планоснимачен номер 767, в квартал 13 (ПИ с идентификатор 68134.1941.767, целият с площ от 600 кв.м. по одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри), местност „кв. Бояна", ул. „Бели брези" № 26, по плана на гр. София, съгласно Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 142, том I, рег. № 2869, дело 131 от 2010 г., вписан в Служба по вписванията гр. София с вх. рег. № 55932, акт № 14, том CXLIII, дело № 32132/ 2010 г.

Столична община е собственик на 3/4 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1941.767, съгласно АОС № 4236/2024г., вписан в СВ-София с № 125, том IX, дело 3246, вх. рег. № 4236 от 29.01.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767 попада изцяло в УПИ IX- ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, кв. 13, по плана за регулация на кв. Бояна, одобрен със Заповед № 291/30.05.1980 г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство, Заповед № РД-09-29/10.02.1992 г. и Заповед № РД-09-50-384/02.07.1999г. на Гл. архитект на София,

Електронен документ, подписан с КЕП. Изпраща се чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на оригинални документи в приложението.

Съгласно становище на Гл. архитект на район "Витоша" и изменение на ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г., Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и Решение № 67/14.02.2019г на СОС, поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767 попада в устройствена зона с индекс Тго- терени за локални градини и озеленяване със следните устройствени параметри:

- Максимална плътност на застрояване- 2 %;
- Кинт 0,02;
- Минимална озеленена площ- 80 %, вкл. декор. водни площи,

Зоната е със следното предназначение, основни и допълващи функции и ограничения: паркове за ежедневен отдих с площ под 5 ха, задължително публична собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради /кафе, църква, трафопост, тоалетна/. В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

За имота на заявителката е изготвена актуална пазарна оценка от лицензиран оценител на СОФИНВЕСТ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 22.02.2026г.

Пазарната стойност за 1/4 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, целият с площ от 600 кв., включен в УПИ IX- ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, кв. 13, м. „кв. Бояна“, ул. „Бели брези“ № 26, район "Витоша", гр. София е в размер на 72 027,00 лв. /седемдесет и две хиляди и двадесет и седем лева/ или 36 827,00 евро / тридесет и шест хиляди осемстотин двадесет и седем евро/. Стойността на 1 кв. м. е 458,77 лв./кв.м. или 234,57 евро/кв.м. Цената е без включен ДДС.

Предложеният имот, а именно - 1/4 ид. Ч. от ПИ с идентификатор 68134.1941.767 е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., в Раздел XI Придобиване от Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица.

С оглед изложеното, на основание чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 6, ал. 1 и чл. 79, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложение: Преписка РВТ25-ГР94-2224, Пазарна оценка, Данъчна оценка, Проект на решение на СОС

С уважение,
КМЕТ НА СО – РАЙОН "ВИТОША"

Зарко Клинков
Длъжност:Кмет на район Витоша
Дата:23.10.2025г.

Електронен документ, подписан с КЕП. Изпраща се чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на оригинални документи в приложението.

Съгласували чрез АИСРВТ:
Екатерина Емилова –
Секретар на СО – РАйон "Витоша

Изабела Юрукова
Началник отдел ПНОУОССЧР

Изготвил чрез АИСРВТ:
Л. Минчева
Гл. експерт, отдел ПНОУОССЧР

Електронен документ, подписан с КЕП. Изпраща се чрез СЕОС и на хартиен носител, поради наличието на оригинални документи в приложението.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacounsil..bg, http: www. sofiacounsil..bg

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № ___

на Столичния общински съвет

от……2025г.

За придобиване право на собственост от Столична община на имот – частна собственост, представляващ идеална част от съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, находящ се в гр. София, район Витоша, в обхвата на охранителната зона на Боянската църква.

На основание чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 6, ал. 1 и чл. 79, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

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. Дава съгласие Столична община да придобие правото на собственост от Райна Бонева върху 1/4 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, целият с площ от 600 кв., включен в УПИ IX- ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, кв. 13, м. „кв. Бояна“, ул. „Бели брези“ № 26, район Витоша, гр. София на цена, не по-висока от предложената актуална пазарна стойност, изготвена от независим експерт - оценител, в размер на 72 027,00 лв. /седемдесет и две хиляди и двадесет и седем лева/ или 36 827,00 евро /тридесет и шест хиляди осемстотин двадесет и седем евро/. Цената е без начислен ДДС.

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имота на Столична община.

3. Възлага на Кмета на СО - район “Витоша” да състави нов акт за общинска собственост на целия поземлен имот с идентификатор 68134.1941.767, с площ от 600 кв. м., след осъществяване на сделката.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2025г, Протокол № .....от .....2025г, точка.....от дневния ред, по доклад №.....2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:----------

Цветомир Петров

Изтекъл сертификат

X Изабела Юрукова

Юрист от администрацията на Район Вит...
Началник отдел ПНОУОССЧР