



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33,
council.sofia.bg, тел.: 02 93 77 591

Рег. № COA25-BK66-7251/27.08.2025

До:
Цветомир Петров
Председател на
Столичния общински съвет

ДОКЛАД

Относно: Безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху имот с КИ 02659.2200.1 и площ 379 643 м² – държавна публична собственост, находящ се в район "Банкя", ул. "Калиманци" № 33, с отпреждане за "За друг обществен обект, комплекс".

Уважаеми г-н Петров,
Уважаеми дами и господа – общински съветници,

"4400 държавни имота, сред които поземлени терени и сгради, са включени в програма за ефективно управление на държавната собственост." – така започва редовното заседание на Министерския съвет на 08. май, а думите са на премиерът Росен Желязков. В кризата на ефективност и на управление на държавната собственост е редно да окажем необходимата институционална подкрепа като орган на местно самоуправление, именно поради тази причина представяме на вашето внимание отново докладът за *Безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху имот с КИ 02659.2200.1 и площ 379 643 м² – държавна публична собственост – Резиденция "Банкя"*.

Столичната община винаги е била лидер в налагането на процеси и тенденции в България, отнасящи се до важни културни и социални сфери от живота. В тази връзка е важно именно София да направи първите крачки в опазването на архитектурното наследство в Българи от периода след 1944 г. Резиденция "Банкя" е ценен архитектурен образец на следвоенния модернизъм и е необходимо да положим всички усилия, за да съхраним и развием потенциала на пространството.

Проектът "Ново архитектурно наследство", осъществен през 2021г. като допълнение на стратегическия документ на Столична община [Интегрирания план за градско възстановяване и развитие](#) разработва конкретни стъпки за идентифициране, защита и популяризиране на архитектурните ценности,

построени в България след 1944 година, като част от тях са подбор на образци от българската следвоенна архитектура на територията на Столична община, притежаващи потенциал за културно наследство, селекция на потенциалните обекти с най-отчетливи качества на културно наследство, които в същото време са и в най-голям риск от загуба на ценността, предложение за защита като културно наследство според изискванията на българското законодателство.

Интересът към новото ни архитектурно наследство се потвърждава от редица изследвания в сферата на туризма и от множеството международни публикации по темата, подчертаващи нуждата от идентифицирането и опазването му като предпоставка за развитие на културното многообразие, туризма и икономиката в общината.

Резиденция "Банкя" е идентифицирана като една от най-ценните сгради, които са били обект на разработката на проекта и е поставена на 4-то място в списък от 17 сгради на територията на Столична община. Сградата *"е специфична вариация на следвоенния регионализиран модернизъм, създал силни школи в различни страни по време на Студената война"*, с изключително висока художествена стойност и *"Характерен за късния социализъм художествен синтез на изкуството и архитектурата"*.

В предписанията за опазване на единичната недвижима културна ценност /ЕНКЦ/ в изготвения фиш за предварителна оценка на обекта се препоръчва адаптация на сградата на номенклатурния балнеоложки център за съвременно използване чрез нови функции, близки до оригиналната лечебна. Мнението на експертите изготвили оценката на обектите в проекта Ново архитектурно наследство е, че модификациите на оригиналната функция на сградата, особено при такъв специализиран обект, е по-удачния път към неговото успешно адаптиране и използване в съвременността.

България изостава драстично от световните процеси на съхранение, развитие и популяризиране на това ново архитектурно наследство. У нас архитектурата от XX век и особено от втората му половина все още е считана за сравнително "млада" и близка до нас. В резултат тя е лишена от обективна оценка и мерки за опазване и целенасочено използване, въпреки огромното количество създадени в този период обекти – сгради, публични пространства и инфраструктура. В Националния регистър на недвижимите културни ценности са вписани едва няколко обекта, изградени в страната след 1944 г., само един от тях – парк "Камбаните" – се намира на територията на Столична община. Това поставя в риск потенциално ценни образци от близкото ни архитектурно минало на територията на цялата страна.

Историческа справка за обекта

Строителството на резиденция "Банкя" започва още през 1973 година, а през 1977 г. е завършена. На 20 декември 1985 г. е съставен акт за държавна собственост на имота, като бивш собственик е посочено АПК "Средец". Предоставен е на Управлението за безопасност и охрана (УБО) за "оперативно

управление" на резиденцията. Резиденцията е използвана от тогавашния председател на Държавния съвет на НРБ Тодор Живков.

С разпореждане на Бюрото на МС от 27 февруари 1990 г. "Банкя", наред с други ("Витоша", "Правец", "Перла" и т.н.) е извадена от списъка на правителствените резиденции и е предадена за стопанисване на Българската асоциация за туризъм и отгдих. На 5 юли 1991 г. бившата резиденция е предадена с решение на МС на Столичния народен съвет за стопанисване. Теренът е прехвърлен с решение на общинския съвет на новоучреденото "Софийски голф и кълтри клуб" ООД – с дялове на столичната община и фондация "Масако Оя".

На 20 юни 1991 г. е сключен договор между фондация "Масако Оя" и тогавашния Столичен народен съвет за учредяване на дружеството, подписан от Александър Каракачанов – председател на Временния столичен изпълнителен комитет. В договора е записано, че дружеството се учредява за срок от 70 години, а предметът на дейността му включва изграждане на игрище за голф, на бизнес и конгресен център, на болница и на 50 еднофамилни къщи за отгаване пог наем или продажба. В смесеното дружество общината участва с апортна вноска – сградния фонд на резиденция "Банкя" и целия парк. С Разпореждане на МС от 15 юли 1991 г. резиденция "Банкя" е предадена на Столичния народен съвет, за да използва за голф и кълтри център "Масако Оя". След започналото строителство на част от къщите в имота през 1999 година Масако Оя умира. На 16 февруари 2001 г. резиденцията отново е актувана като имот държавна собственост от правителството на Иван Костов. И от тази дата имотът се прехвърля между НСО, Областна администрация София и тъне в разруха след множество вандалски прояви и пожари.

Възможности за ново предназначение на комплекса

Решението за функцията на сградите трябва да цели с минимални намеси в оригиналния архитектурен облик и субстанция да покрие нормативните изисквания, да осигури рентабилност и добра функционална организация за новото ѝ предназначение и да даде решение, което в максимална степен да запази ценността на обекта и околната среда.

Решение за нов живот на резиденцията с максимално запазване на наследената материална и природна среда и рентабилно им съвременно използване би било превръщането на комплекса в специализиран балнеоложки и конферентен комплекс за профилактика и/или долекуване и рехабилитация от висок клас. Новата функция би била максимално близка до автентичната и включва организирането на цялостен съвременен комплекс с иновативен център за превантивната грижа за здравето, обвързани с града и планината.

Придобиване на терена

Правна възможност за придобиване на собствеността върху имота е предвидена в чл.54 от Закона за държавната собственост. Процедурата по чл. 54 от ЗДС дава възможност общината да придобие безвъзмездно правото на собственост върху имоти – частна държавна собственост, след решение на Министерски съвет и по предложение на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. За конкретния имот ще трябва да се премине по процедура

по Чл. 6. (1) (Доп. – ДВ, бр. 32 от 2005 г.) от Закона за държавната собственост, според който Имоти и вещи – публична държавна собственост, които са престанали да имат това качество, се обявяват за имоти и вещи – частна държавна собственост, с решение на Министерския съвет.

Друго изискване е наличието на предварително съгласие от Столичен общински съвет за безвъзмездното придобиване на собствеността върху имотите.

Имотът предмет на разглеждане в настоящия доклад и проект на решение е подробно описан в Акт №08708 за публична държавна собственост от 07.11.2014г.

С оглед на изложеното, на основание чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагаме следния проект за решение на Столичен общински съвет.

Приложение 1 – Акт за публична държавна собственост;

Приложение 2 – Проект за решение.

26.08.2025г.

С уважение,

Борис Бонев

Общински съветник

Стефан Спасов

Общински съветник

Гергин Борисов

Общински съветник

Росица Николова

Общински съветник

Андрей Зографски

Общински съветник



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33,
council.sofia.bg, тел.: 02 93 77 591

ПРОЕКТ !

РЕШЕНИЕ № _____ на Столичния общински съвет от _____ 202__ година

Относно: Безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху имот с КИ 02659.2200.1 и площ 379 643 м2 – държавна публична собственост, находящ се в район "Банкя", ул. "Калиманци" № 33, с отреждане за *"За друг обществен обект, комплекс"*.

На основание чл. 3, ал. 2, т. 3 и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Дава съгласие Столична община да придобие от Държавата безвъзмездно правото на собственост върху имот – държавна собственост, находящ се в град София, район „Банкя“, заедно с построените в имота сгради, представляващи Резиденция "Банкя", с идентификатор:

– 02659.2200.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. издадена от изпълнителен директор на АГКК, съгласно скица № 15-314319/04.09.2014г. на СГКК – гр. София, с адм. адрес ул. "Калиманци" № 33, Резиденция "Банкя";

Безвъзмездното прехвърляне от Държавата в полза Столична община на правото на собственост върху имота – държавна собственост, се извършва с цел трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение.

II. Възлага на Кмета на Столична община, след решение на Министерския съвет, да сключи договор с Областния управител на област София за безвъзмездно придобиване на правото на собственост на имотите по т. I от решението.

III. Обявява имотите, описани в т. I, за публична общинска собственост от момента на безвъзмездното придобиване на правото им на собственост от Столична община.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33,
council.sofia.bg, тел.: 02 93 77 591

V. Възлага на кмета на район "Банкя" да състави акт за публична общинска собственост на имота по т. I, при съобразяване на данните за него.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025 г., Протокол № _____ от _____ 2025 г. точка от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет. Контролът по изпълнение на решението се възлага на постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

.....
/Цветомир Петров/