



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „СРЕДЕЦ“

гр. София – 1000 , ул. "Московска" № 33, тел. Номер 9377xxx, факс 9810653, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ
ТРАЙЧО ТРАЙКОВ – КМЕТ НА СО – РАЙОН „СРЕДЕЦ“
БОЙКО ДИМИТРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК И МАРТА ГЕОРГИЕВА -
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Относно: Предложение за предоставяне на съгласие от Столичен общински съвет за участие на кмета на Столична община или упълномощено от него лице, в това число кмета на СО-район „Средец“ в първа публична продан по изпълнително дело № **20239190400159**, организирана от Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, рег. № 919, с район на действие Софийски градски съд, по отношение на недвижим имот - сграда с идентификатор 68134.104.93.1, заедно с дворното място, в което е построена, с идентификатор 68134.104.93, находящ се в гр. София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7.

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

В Столична община – район „Средец“ е постъпило съобщение за обявена първа публична продан на Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, рег. № 919, с район на действие Софийски градски съд, във връзка с изпълнително дело № 20239190400159, образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден на 16.11.2022г. от районен съд Смолян, на основание заповед за незабавно изпълнение (чл. 417) по ЧГД № 1098 от 2022г. на районен съд Смолян 22 състав/ отд. и удостоверение от ЧСИ Георги Дичев по изпълнително дело № 20237810400402 по ЧГД № 3922 от 2023г. на районен съд София, 73 състав/отд.

Съгласно обявлението на съдебния изпълнител публичната продан ще се проведе в периода от **19.01.2026 г. до 19.02.2026 г. включително, до края на работния ден (17:00 часа)**, като наддавателните предложения следва да бъдат депозирани в

канцеларията на Софийски районен съд, находяща се в гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 54.

Отварянето на наддавателните предложения и обявяването на купувача е насрочено за 20.02.2026 г. от 09:00 часа на определеното за това място в сградата на Софийски районен съд, находяща се в гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 54.

Публичната продан се провежда по отношение на недвижим имот, собственост на длъжника „АРТЕМИДА-БСИ“ АД, ЕИК 121547109, описан в Протокол за опис от 27.11.2025 г. и ипотекан в полза на вискателя по изпълнително дело „ИНВЕСТБАНК“ АД, ЕИК 831663282.

Имотът се намира в гр. София, община Столична, област София (столица), район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7 и представлява сграда на два етажа с тавански етаж, заедно с дворното място, върху което същата е построена, подробно индивидуализирани по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, със застроена площ на първи и втори етаж от по 248 кв.м. и тавански етаж с площ от 84 кв.м., която сграда съгласно скица на сграда № 15-2904796/ 21.10.2025г., издадена от АГКК, представлява сграда с идентификатор 68134.104.93.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка деветдесет и три точка едно/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на сградата: гр. София, район Средец, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.104.93, със застроена площ от 246 кв.м., брой етажи: 2, брой самостоятелни обекти в сграда: 0, с предназначение на сградата: сграда за детско заведение, предишен идентификатор: няма, заедно с дворното място, върху което е построена сградата, което дворно място, съгласно акт за собственост е с площ от 933,80 кв.м. и съставлява имот с планоснимачен №4 /четири/, парцел II /втори/, отреден за обединено детско заведение, кв. 428, м. „Центъра“ по плана на гр. София, при съседи на парцела: бул. „Патриарх Евтимий“ № 9, бул. „Патриарх Евтимий“ № 5 и бул. „Патриарх Евтимий“, което дворно място съгласно скица № 15-2904794/ 21.10.2025г., представлява поземлен имот с идентификатор 68134.104.93 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка деветдесет и три/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед №РД-18-33/15.06.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: гр. София, район Средец, бул. Патриарх Евтимий № 7, с площ от 989 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект за детско заведение, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план 4, кв. 428, парцел II, при съседи: 68134.104.1. 68134.104.100, 68134.104.99, 68134.104.98, 68134.104.97, 68134.104.94, 68134.104.92, имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни, сгради, които попадат върху имота: сграда 68134.104.93.1: застроена площ 246 кв.м., брой етажи 2, предназначение: сграда за детско заведение.

Съгласно Удостоверение от НИНКН, с изх. № 9400-1278/13.11.2025г., сградата, описана по-горе е обявена в ДВ, бр. 40 от 1978 г. като: „Жилищна сграда, б. на Гешов, сега детски дом, бул. „Патриарх Евтимий“ №7, кв. 428, пл. № 4“, гр. София като архитектурно-строителен паметник на културата.

С писмо № 2637 от 07.06.1988г. на НИПК сградата е декларирана и като художествен паметник на културата и е определена категория „местно значение“. Сградата е включена в „списък на сгради, паметници на културата върху които е

недопустимо разполагане на реклама“, изпратен до общинските власти с писмо № 1723/10.12.1993г. на НИПК.

Обектът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов недвижима културна ценност „Жилищна зона „Център“ /Ж-2/, гр. 35, гр. София, декларирана с писмо № 4469 от 22.08.1986г. като групов паметник на културата.

В съответствие с чл.79, ал.4 от ЗКН териториалния обхват на единичната културна ценност е УПИ II-4, представлявано ПИ с идентификатор 68134.104.93.

Съгласно удостоверение от Столична община - Направление Архитектура и градоустройство по действащия Общ устройствен план (одобрен от МС с решение № 960/16.12.2009г.) и Законът за устройство и застрояване на Столична община, ПИ с идентификатор 68134.104.93 по КККР, район Средец, попада в: урбанизирана територия, група устройствени зони за общественослужващи дейности, предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественослужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдых, забавления, информационно обслужване и други; устройствена зона: „Зона за общественослужващи дейности" (Оо), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%, максимален коефициент на интензивност (Кинт)3; минимална озеленена площ 30 % (мин. 10% от УПИ е с висока дървесна растителност), максимална кота корниз 20 м., предимно за обекти на общественото обслужване. Съгласно същото удостоверение от СО-НАГ по действащия подробен устройствен план за м. „Главен градски център - Зони Г-8 и Г-10 за имота е отреден УПИ II-4 "за хотел" от кв.428, одобрен със Заповед на Главния архитект на София № РД-09-50-412/11.06.2004г.

Със Заповед № САГ23-РА53-132/13.03.2023г. на Главния архитект на СО е одобрен проект за изменение на плана за регулация на УПИ II-4 "за хотел" за създаване на нов УПИ II-93 "за детско заведение" в кв.428, м. Главен Център -Зони Г-8 и Г-10, район Средец, което изменение предвижда запазване на съществуващата страда с идентификатор 68134.104.93.1 по КККР на район Средец, като към датата на настоящото обявление няма данни същата заповед да е влязла в сила.

Съгласно доклад за пазарна оценка къщата е строена 1905-1907г. по проект на архитект Никола Лазаров и е в силно амортизирано и лошо техническо състояние, с напълно унищожен покрив, компрометирани плочи, липсващи стълбища, разрушен интериор и неподдържан двор.

Начална цена за имота (сграда с дворно място), от която ще започне наддаването, е в размер на **3 697 247,72 евро /три милиона шестстотин деветдесет и седем хиляди двеста четиридесет и седем евро и седемдесет и два евроцента/, с частично вкл. ДДС в размер на 357 101,79 евро /триста петдесет и седем хиляди сто и едно евро и седемдесет и девет евроцента върху частта от дворното място, която не представлява прилежащ към сградата терен.**

Длъжникът „АРТЕМИДА“ АД, ЕИК 121547109 не упражнил правото си на избор по чл.45. ал. 7 от ЗДДС, поради което на основание чл. 83, ал.5, изр.2 от ППЗДДС продажбата представлява освободена доставка по отношение на сградата и прилежащия терен по смисъла на пар.1, т.6 от ЗДДС, а по отношение на останалата част от дворното място, която не е прилежащ терен към сградата се начислява ДДС.

Върху гореописания недвижим имот са вписани следните тежести:

1. Учредяване на договорна ипотека Книга Договорни ипотеки, вх. рег. № 87785/19.12.2019г., Том 48, акт № 118/2019г., вид дело Нотариално дело 67870/19.12.2019г., дв. вх. рег. № 86145/19.12.2019г.

2. Възбрана по настоящото изпълнително дело, вписана в книга възбрани, вх. рег. № 30670/11.05.2023г., том VI, № 192/2023г., дв.вх.рег.№ 30139/11.05.2023г.

3. Възбрана върху недвижим имот, вписана в книга възбрани, вх. рег. № 39029/09.06.2023г. том VII, № 258/2023, дв.вх.рег. № 38256/09.06.2023г.

За участие в проданта се внася предварително задатък в размер на **10 % от посочената по-горе начална цена на имота**. Задатъкът се внася по следната банкова сметка на Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, рег. № 919, с район на действие СГС, при „ИНВЕСТБАНК“ АД, IBAN BG20IORT80487092349101, BIC: IORTBGSF. Взыскателят не внася задатък, ако вземането му надвишава неговия размер.

Сградата, предмет на публичната продан, представлява значим елемент от исторически формираната градска среда на централната част на гр. София и е неразделна част от културно-историческия облик на район „Средец“. Нейната архитектурна стойност, мащаб, силует и запазени автентични елементи я определят като носител на културна памет, идентичност и историческа приемственост, чиято загуба би нанесла трайна и непоправима вреда на градската среда. При евентуално придобиване на имота от частен субект съществува реален и обективен риск сградата да бъде третирана единствено като инвестиционен актив, без отчитане на нейния статут на недвижим културна ценност и без съобразяване с обществения интерес, да бъде оставена в състояние на умишлена или фактическа амортизация, да бъде подложена на интервенции, водещи до загуба на автентичност или фактическа подмяна, както и да се стигне до реализиране на ново строителство, несъответстващо на историческия контекст и културно-историческите характеристики на района. Загубата, обезличаването или подмяната на подобна сграда е необратим процес и не може да бъде компенсирана чрез последващо възстановяване, реконструкция или архитектурна реплика. В този смисъл участието на кмета на Столична община или упълномощено от него лице, включително кмета на СО – район „Средец“, в публичната продан следва да се разглежда като необходима и превантивна мярка за защита на недвижимото културно наследство и на обществения интерес.

Предвид изложеното, с оглед обществения интерес, предназначението на имота за детско заведение, необходимостта от запазване и възстановяване на недвижим културна ценност с обществено значение, както и осигуряването на публична инфраструктура за образование и социални услуги в централната градска част на район „Средец“, считам за целесъобразно Столична община или упълномощено от него лице, включително кмета на СО – район „Средец“ да участва в обявената публична продан.

ПРАВНИ ОСНОВАНИЯ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 19 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ във вр. с чл. 8, ал. 1 и ал. 2, във вр. с чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи-общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

На основание чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, приета от Столичен общински съвет, Столична община придобива възмездно собственост върху имоти по силата на закон, по давност, чрез сделка или по други начини определени в закон

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

С оглед на гореизложеното и законовите ми правомощия в качеството ми на Кмет на Столична община-район „Средец“, и на основание чл. 21, т. 8 и т. 19, във връзка

с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация / ЗМСМА/, предлагам на вниманието Ви проект за решение за даване на съгласие от Столичен общински съвет за участие на кмета на Столична община или упълномощено от него лице, включително кмета на СО – район „Средец“ в публична продажба, организирана от Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, по отношение на горепосочения недвижим имот - сграда с идентификатор 68134.104.93.1, заедно с дворното място, в което е построена, с идентификатор 68134.104.93, находящ се в гр. София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7.

Във връзка с гореизложеното, моля за Вашето съдействие, предложението да се разгледа на заседание от Столичен общински съвет, който да вземе решение Кмета на Столична община - г-н Васил Терзиев да упълномощи Кмета на СО-район „Средец“ - г-н Трайчо Трайков да вземе участие в публичната продажба на горепосочения имот в периода от 19.01.2026 г. до 19.02.2026 г. включително, до края на работния ден (17:00 часа), като наддавателните предложения следва да бъдат депозирани в канцеларията на Софийски районен съд, находяща се в гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 54.

Приложения :

1. Съобщение и обявление с рег. РСЦ26-ДИ11-14/16.01.2026г. във връзка с изпълнително дело № 20239190400159 на Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева по отношение на недвижим имот - сграда с идентификатор 68134.104.93.1, заедно с дворното място, в което е построена, с идентификатор 68134.104.93, находящ се в гр. София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ №7;



Обявление-ЧСИ.pdf

2. Проект на Решение на Столичен общински съвет.



Проект на решение.docx

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X ТТ

Трайчо Трайков
Кмет на район "Средец"


X Бойко Димитров

Бойко Димитров
Общински съветник

X

Марта Георгиева
Общински съветник


Съгласувал;

 Възстановим подпис

X Ваня Мичева

Ваня Мичева
Зам.-кмет на район "Средец"

Изготвил:

 Възстановим подпис

X Цветелина Семерджиева

Цветелина Семерджиева
гл. юриконсулт



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 гр. София, ул. "Московска" № 33, тел. 9377591, факс 9870855, e- mail: info@sofiacouncil.bg, <https://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ

№.....

на Столичен общински съвет

ОТНОСНО: Предоставяне на съгласие от Столичен общински съвет за участие на кмета на Столична община или упълномощено от него лице, в това число кмета на СО-район „Средец“ в първа публична продан по изпълнително дело № 20239190400159, организирана от Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, рег. № 919, с район на действие Софийски градски съд, по отношение на недвижим имот - сграда с идентификатор 68134.104.93.1, заедно с дворното място, в което е построена, с идентификатор 68134.104.93, находящ се в гр. София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.19 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ във вр. с чл. 8, ал. 1 и ал. 2, във вр. с чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, приета от Столичен общински съвет, Столична община придобива възмездно собственост върху имоти по силата на закон, по давност, чрез сделка или по други начини определени в закон

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие Столична община, представлявана от Кмета на Столична община или упълномощено от него лице, включително Кмета на СО – район „Средец“, да участва в първа публична продан за придобиване на недвижим имот – сграда и поземлен имот, собственост на длъжника „АРТЕМИДА-БСИ“ АД, находящ се в гр. София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7, представляващ:

- сграда на два етажа с тавански етаж, заедно с дворното място, върху което същата е построена, подробно индивидуализирани по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, със застроена площ на първи и втори етаж от по 248 кв.м. и тавански етаж с площ от 84 кв.м., която сграда съгласно скица на сграда № 15-2904796/ 21.10.2025г., издадена от АГКК, представлява сграда с идентификатор 68134.104.93.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка деветдесет и три точка едно/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-

33/15.06.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на сградата: гр. София, район Средец, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.104.93, със застроена площ от 246 кв.м., брой етажи: 2, брой самостоятелни обекти в сграда: 0, с предназначение на сградата: сграда за детско заведение, предишен идентификатор: няма, заедно с дворното място, върху което е построена сградата, което дворно място, съгласно акт за собственост е с площ от 933,80 кв.м. и съставлява имот с планоснимачен №4 /четири/, парцел II /втори/, отреден за обединено детско заведение, кв. 428, м. „Центъра“ по плана на гр. София, при съседи на парцела: бул. „Патриарх Евтимий“ № 9, бул. „Патриарх Евтимий“ № 5 и бул. „Патриарх Евтимий“, което дворно място съгласно скица № 15-2904794/ 21.10.2025г., представлява поземлен имот с идентификатор 68134.104.93 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка сто и четири точка деветдесет и три/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед №РД-18-33/15.06.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: гр. София, район Средец, бул. Патриарх Евтимий № 7, с площ от 989 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект за детско заведение, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план 4, кв. 428, парцел II, при съседи: 68134.104.1. 68134.104.100, 68134.104.99, 68134.104.98, 68134.104.97, 68134.104.94, 68134.104.92, имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни, сгради, които попадат върху имота: сграда 68134.104.93.1: застроена площ 246 кв.м., брой етажи 2, предназначение: сграда за детско заведение.

2. Участието в публичната продан да се осъществи по изпълнително дело № 20239190400159 на Частен съдебен изпълнител Сийка Анадолиева, рег. № 919, с район на действие Софийски градски съд, въз основа на изпълнителен лист, издаден на 16.11.2022г. от районен съд Смолян, на основание заповед за незабавно изпълнение (чл. 417) по ЧГД № 1098 от 2022г. на районен съд Смолян 22 състав/отд. и удостоверение от ЧСИ Георги Дичев по изпълнително дело № 20237810400402 по ЧГД № 3922 от 2023г. на районен съд София, 73 състав/отд.

3. На основание чл. 489, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 492 и чл. 493 от ГПК и приложимата правна доктрина, участието на Столична община в публичната продан се осъществява при спазване на законовите правила относно задатъка, като в наддавателното предложение изрично се отразяват всички релевантни правни основания и обстоятелства, произтичащи от статута на участника и характера на изпълнителното производство.

4. Дава съгласие от името на Столична община, представлявана от Кмета на Столична община или упълномощено от него лице, включително Кмета на СО – район „Средец“, да бъде подадено наддавателно предложение за участие в публичната продан по отношение на имота по т. 1, при стриктно спазване на изискванията на чл. 489, ал. 6 от ГПК, като предложената цена не може да надвишава началната цена с повече от 30 на сто.

Алтернативно, потвърждава правната сила на вече подадено наддавателно предложение, доколкото същото съответства на параметрите и условията на настоящото решение.

5. Дава съгласие Кметът на Столична община или упълномощено от него лице, включително Кметът на СО – район „Средец“, да упражни всички процесуални права на участник в публичната продан, включително да присъства при отварянето на наддавателните предложения и при провеждането на евентуално устно наддаване в определените от съдебния изпълнител време и място, съгласно обявлението по изпълнителното дело.

6. Определя максимално допустима стойност на цената при наддаването, като предложената сума за придобиване на целия имот не може да надвишава десетократния размер на началната цена по публичната продан, без включен ДДС.

Окончателната цена, дължима от Столична община, се установява с акта за разпределение на съдебния изпълнител по реда на Гражданския процесуален кодекс.

7. При евентуално придобиване на гореописания имот, разходите по придобиването, както и всички такси и разноски по изпълнителното производство, да бъдат осигурени от бюджета на Столична община.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

Настоящото решение е прието на Заседание на Столичния общински съвет, проведено на.....2026 г., Протокол от..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Председател на Столичния общински съвет