ОБЩИНА РАЗЛОГ MUNICIPALITY OF RAZLOG

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. РАЗЛОГ
п.код ..... тел. .....
.....
Вх. № 6100-420/12.09.2025 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГР.РАЗЛОГ

Д О К Л А Д

От инж. Красимир Герчев – Кмет на Община Разлог

ОТНОСНО: Допускане за изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Къщи за гости” по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02693.55.25 с НТП „Ливада“ за приобщаването му към УПИ XXII-02693.55.22 отреден за „Къщи за гости“ местността „Русковица” землището на село Баня, община Разлог

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е искане с вх. № 70.00 – 1545/ 10.09.2025 год. от „БОАНЕЛ“ ЕООД, ЕИК 206520045, със седалище и адрес на управление – БЪЛГАРИЯ,общ.Разлог, с.Баня, ул. , с управител Явор Капитанов, собственик на поземлен имот с идентификатор 02693.55.25 и поземлен имот с идентификатор 02693.55.22, местността „Русковица” по одобрена КК на землището на село Баня за разрешаване изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Къщи за гости“ по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02693.55.25 с НТП „Ливада“ за приобщаването му към УПИ XXII- 02693.55.22 отреден за „Къщи за гости“ находящ се в местността „Русковица” землището на село Баня, община Разлог.

Изхождайки от гореизложеното и на основание чл.124а, ал.1 и ал.5, чл.109, ал.1, т.3, чл.110, ал.1, т.3 и чл.125, ал1 и ал.2 от ЗУТ, по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ, във връзка с чл.59, ал.1, чл.60 и при условията на чл.12, ал.2 от ЗУТ и чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, предлагам Общинския съвет да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Разрешава изработване на подробен устройствен план ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Къщи за гости” по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02693.55.25 с НТП „Ливада“ за приобщаването му към УПИ XXII- 02693.55.22 с отреждане за „Къщи за гости“ със статут на урбанизирана територия, при спазване на ограничителните линии на застрояване и устройствените показатели за жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина „Жм1“ при показатели за застрояване:

Плътност на застрояване – 50 %
Кинт – 1,0
Нкк – 7.5 м
Минимална озеленена площ – 40%

При изработване и процедиране на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Къщи за гости” по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02693.55.25 за приобщаването му към УПИ XXII- 02693.55.22 отреден за „Къщи за гости“ находящ се в местността „Русковица” да се спази действащата нормативна уредба.

2. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на подробен устройствен план ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Къщи за гости" по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02693.55.25 за приобщаването му към УПИ XXII- 02693.55.22 отреден за „Къщи за гости" находящ се в местността „Русковица" землището на село Баня, община Разлог.

МОТИВИ: Настоящето Решение се прие на основание чл.124а, ал.1 и ал.5, чл.109, ал.1, т.3, чл.110, ал.1, т.3 и чл.125, ал1 и ал.2 от ЗУТ, по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ, във връзка с чл.59, ал.1, чл.60 и при условията на чл.12, ал.2 от ЗУТ и чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА. Като взе предвид: Инвестиционно намерение за изграждане на „Къщи за гости" от собственика на имота.

Приложение:

1. Предложение за изработване на ПУП – План за застрояване.
2. Задание за проектиране на ПУП – ПЗ.
3. Скици на поземлени имоти с идентификатори № 02693.55.25 и 02693.55.22, местността „Русковица" по одобрена КК на землището на село Баня, община Разлог от СГКК - гр. Благоевград.
4. Документ за собственост – Нотариален акт № 94, том XIII, рег. 3797, дело 1865 от 13.07.2022 г.; Нотариален акт № 165, том XII, рег. 3732, дело 1887 от 08.07.2025г.

инж. Красимир Г[illegible]ев
Кмет на Община Ра[illegible]

Съгласувал:
Славчо Фарфаров – Заместник-кмет на Община Разлог по „ УТСРР"

Изготвил:
Надежда Накова – специалист дирекция „ УТСПП"

Си фартуров

Д. Гренчев
11.09.25г.

До кмета на Община Разлог
Г-н Красимир Герчев

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог
п. код 4000-1545
Регистрационен индекс и дата
10.09.25г.
Срок за изпълнение

Молба

От фирма „Боанел" ЕООД, представлявана от Явор Димитров Капитанов

Моля, да бъде допуснато ПУП план за застрояване с утреждане за къща за гости в поземлен имот 02693.55.25 м. Русковица, землище на село Баня. Като имотът ще бъде приобщен към вече урбанизирана територия вече отреден за къщи за гости с номер 02693.55.22, който е съседен на горепосочения.

10.09.2025 г.

С уважение: .....

/Явор Капитанов/

ПРИХОДЕН КАСОВ ОРДЕР	номер:0000079288	дата:10.09.2025 г.

Организация: Община Разлог адрес: ул. "Стефан Стамболов" N1
БУЛСТАТ 000024948 МОЛ инж. Красимир Герчев

да се приеме от: Боанел ЕООД адрес: Разлог, община Разлог
ЕГН

Плащане на такси

N	Наименование на стоката/услугата.	Мярка	Кол.	Ед.цена	Стойност	ДДС%
1	Допускане изработване на ПУП - 70 00-1544		1.000		80.00	

словом: осемдесет лева

сума: 80.00 лв.
ДДС: 0.00 лв.
всичко: 80.00 лв.

Начин на плащане: В брой.

Платено от: /Боанел ЕООД/

Съставил: /Симона Славкова/

Всичко в евро: 40.90 евро

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 59 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

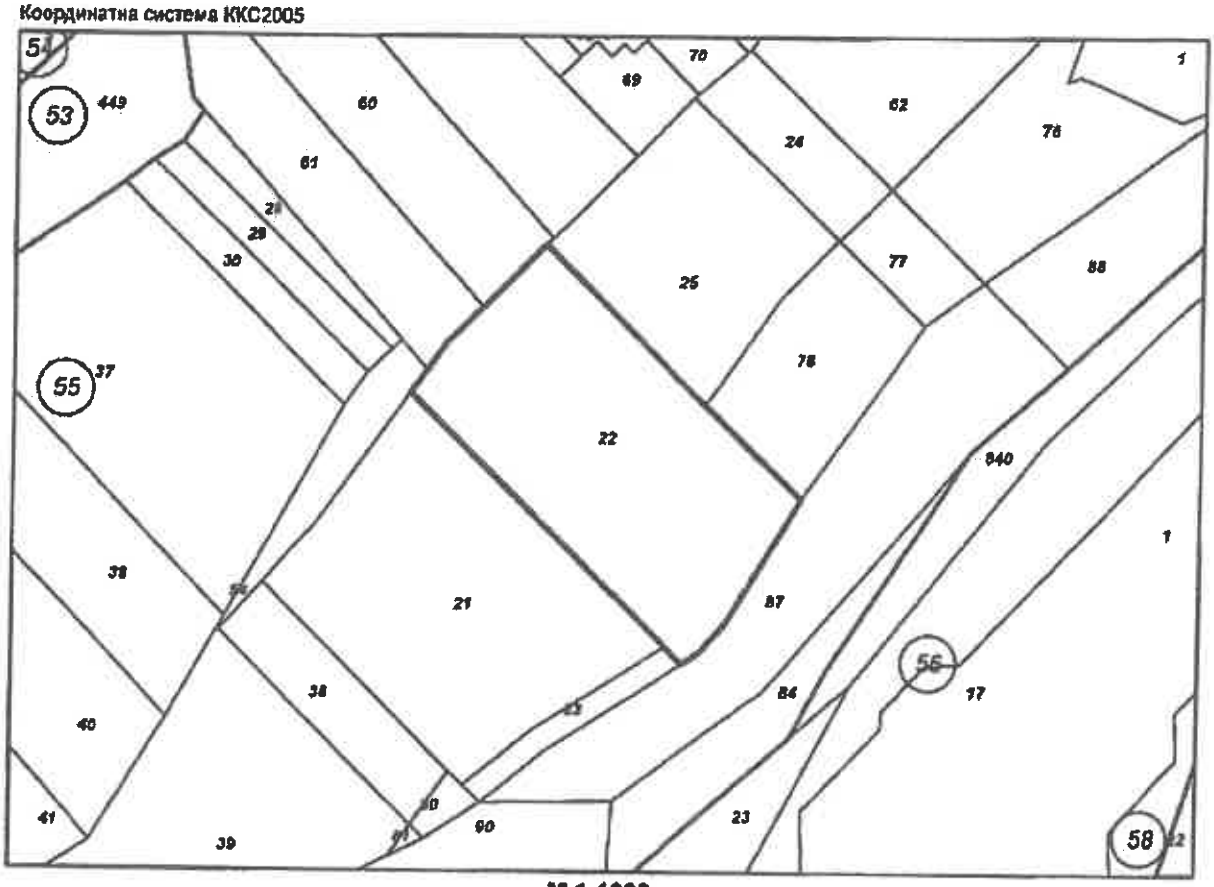
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОЕВГРАД
2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-859736-01.08.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **02693.55.22**

С. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1326/24.07.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **01.08.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Баня, местност РУСКОВИЦА**
Площ: **1564 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **02693.55.57**
Номер по предходен план: квартал: **73**, парцел: **XXII**
Съседи: **02693.55.54, 02693.55.21, 02693.55.23, 02693.55.87, 02693.55.78, 02693.55.25, 02693.55.60, 02693.55.61**

Скица **№ 15-859736-01.08.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-418386-21.07.2022 г.**

/инж. Валери Тимев/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40; факс: 02/955 55 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:
1. **206520045, " БОАНЕЛ " ООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 94 том 13 рег. 3784 дело 1865 от 13.07.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Разлог

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица **№ 15-859736-01.08.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-418386-21.07.2022 г.**

/инж. Валери Тимев/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1364089-19.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **02693.55.25**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Баня**, общ. **Разлог**, обл. **Благоевград**, одобрени със **Заповед №РД-18-1326/24.07.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Баня**

Местност: **"РУСКОВИЦА"**

Площ: **900 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

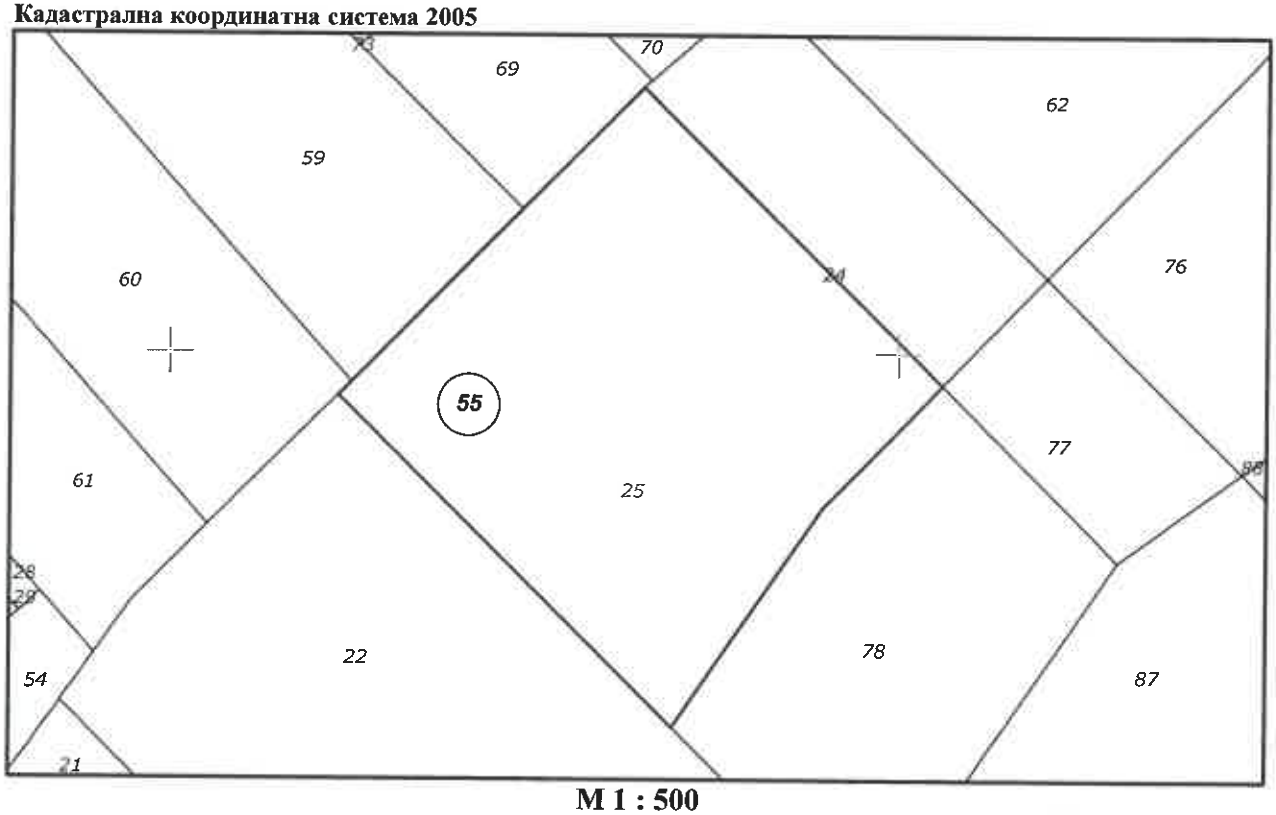
Начин на трайно ползване: **Ливада**

Категория на земята при неполивни условия: **7**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **055025**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **02693.55.22, 02693.55.60, 02693.55.69, 02693.55.24, 02693.55.59, 02693.55.78, 02693.55.77**

Скица **№15-1364089-19.08.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-620055-07.08.2025 г.**
Код за достъп: **59a800e46e93**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

206520045, "БОАНЕЛ" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 165, том XII, рег. 3732, дело 1887 от 08.07.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица **№15-1364089-19.08.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-620055-07.08.2025 г.**
Код за достъп: **59a800e46e93**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
19.08.2025 12:03:14

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес:
13 922.10 лв.
Пропорц.такса: 83.79 лв.
Обикн.такса: 14.00 лв.
Доп.такса: лв.
Всичко: 95.79 лв.
Сметка №000002208/ 2022 г.
Кв.№ от 2022 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх.рег.№ 3797 от 13.07.2022 г.
Акт № 99, том XIII дело№ 1865/2022
Партидна книга: том 19281 стр. 103182
Такса за вписване по ЗДТ: 10 лв.
Кв. № .....
СЪДИЯ ПО ВПИС.

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ 144 том II Рег. № 2647 дело № 333 от 2022 г.

Днес, 13.07.2022 г. /тринадесети юли две хиляди двадесет и втора година/, при мен СНЕЖАНА КОЛЕВИЧИНА-НОТАРИУС в район Районен съд град Разлог, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 505, в кантората ми в град Разлог се явиха: **ЗАХАРИ БЕЛИЧЕНОВ**, притежаващ изд. на 23.07.2018 год. от МВР – Благоевград, с с постоянен адрес: гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, в качеството си на управител и представляващ еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма **"ДАВИТА" ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията, със седалище и адрес на управление: гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, 16, с ЕИК 130037347, наричан по-долу ПРОДАВАЧ и **ЗАХАРИ БЕЛИЧЕНОВ**, притежаващ л.к. № 647679849, изд. на 23.07.2018 год. от МВР – Благоевград, с с постоянен адрес: гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, в качеството си на управител и представляващ дружество с ограничена отговорност с фирма **"БОАНЕЛ" ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията, със седалище и адрес на управление: гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, ул. „Александър Стамболийски" № 16, с ЕИК 206520045, наричан по-долу КУПУВАЧ и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че желаят да сключат следния договор:----------

I. "ДАВИТА" ЕООД, чрез управителя ЗАХАРИ БЕЛИЧЕНОВ ПРОДАВА на КУПУВАЧА „БОАНЕЛ" ООД, чрез управителя ЗАХАРИ БЕЛИЧЕНОВ следните недвижими имоти, а именно:----------

-----**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.22** /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и две/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, Община Разлог, Благоевградска обл., одобрени със Заповед № РД-18-1326/24.07.2018 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по

кадастъра. Последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 16.06.2022 г., с адрес на имота: село Баня, местност „Русковица", с площ по кадастрална схема от 1564 /хиляда петстотин шестдесет и четири квадратни метра/ кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор: 02693.55.57 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, петдесет и седем/, номер по предходен план: -, квартал: 73, парцел: XXII, при съседи: 02693.55.54 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, петдесет и четири/, 02693.55.21 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и едно/, 02693.55.23 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и три/, 02693.55.87 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, осемдесет и седем/, 02693.55.78 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, седемдесет и осем/, 02693.55.25 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и пет/, 02693.55.60 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, шестдесет/, 02693.55.61 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, шестдесет и едно/----------

------1/2 от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.23** /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и три/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Баня, Община Разлог, Благоевградска обл., одобрени със Заповед № РД-18-1326/24.07.2018 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, Последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект: 20.09.2021 г., с адрес на имота: село Баня, ул. „Русковица", с площ по кадастрална схема от 122 /сто двадесет и два квадратни метра/ кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За алея, предишен идентификатор: 02693.55.57 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, петдесет и седем/, номер по предходен план: -, квартал: 73, при съседи: 02693.55.84 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, осемдесет и четири/, 02693.55.80 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, осемдесет/, 02693.55.87 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, осемдесет и седем/, 02693.55.22 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и две/, 02693.55.21 /нула две хиляди шестстотин деветдесет и три, точка, петдесет и пет, точка, двадесет и едно/, за обща продажна цена в размер на 3 922,10 /три хиляди деветстотин двадесет и два лева и десет стотинки/, която се заплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА, както следва:----------

Сумата от 3 922,10 /три хиляди деветстотин двадесет и два лева и десет стотинки/ е платена от КУПУВАЧА в брой на ПРОДАВАЧА преди подписване на настоящия договор.------

Данъчната оценка на подробно описаните по-горе в настоящия нотариален акт обекти е в размер на 3 795,60 /три хиляди седемстотин деветдесет и пет лева и шестдесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 5108001460, издадено на 08.07.2022 г. от община Разлог, област Благоевград и 126,50 /сто двадесет и шест лева и петдесет стотинки

. съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 5108001476, издадено на 08.07.2022 г. от община Разлог, област Благоевград .----------

II. ПРОДАВАЧЪТ се съгласява и декларира, че изпълнението на плащането на продажната цена за имотите по пункт първи от този нотариален акт, съгласно условията на същия представлява валидно изпълнение на задължението на КУПУВАЧА за плащане на продажната цена. ПРОДАВАЧЪТ декларира, че е единствен легитимен собственик на продаваните имоти, че същитете не са обременени с вещни тежести и ипотечни задължения, че по отношение на тях няма висящи съдебни спорове, както и че не са сключвани предварителни договори за продажба и не са прехвърляни на трети лица, не са апортирани в търговски дружества, не са предмет на договор за наем и договор за особен залог ----------

III.КУПУВАЧЪТ „БОАНЕЛ" ООД, чрез управителя **ЗАХАРИ БЕЛИЧЕНОВ**, заяви, че е съгласен и КУПУВА подробно описаните имоти в пункт I /първи/ и при условията на пункт II /втори/ от настоящия нотариален акт за продажна цена от 3 922,10 /три хиляди деветстотин двадесет и два лева и десет стотинки/, която се заплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА съгласно подробно уговореното в пункт I /първи/ от този нотариален акт. ----------

Страните декларират, че сумата от 3 922,10 /три хиляди деветстотин двадесет и два лева и десет стотинки/, е действително уговореното плащане.----------

След като се уверих, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на продаваните имоти и са изпълнени особените изисквания на закона, изясних на страните последиците от сключената между тях сделка във връзка с чл.25, ал.1 от ЗННД, одобрих този нотариален акт, който се прочете от мен-Нотариуса, след което актът се подписа от тях и от мен-НОТАРИУСА.-

При подписването на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:----------

1. Н.а. № 118, том III, рег. № 3750, дело № 460 от 2019 г., с вх. рег. № 5851 от 19.12.2019 г., акт № 163, том XX, дело № 2676/2019 г.;
2. Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-406888/14.04.2022 г. на СГКК-Благоевград;
3. Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-657547/16.06.2022 г. на СГКК-Благоевград;
4. Удостоверения за данъчна оценка съгласно текста;
5. Декларации по особените изисквания на закона;
6. Квитанции за внесени такси.----------
7. Протоколи на "ЛАВИГА" ЕООД и "БОАНЕЛ" ООД

ПРОДАВАЧ:

Захари Беличенов

КУПУВАЧ:

Захари Беличенов

НОТАРИУС:

Нотариална такса по ЗННД	Вписване по ЗС/ПВ
Удостоверяван материален интерес: 195 583,00 лв.	Служба по вписванията
Пропорц. такса: 921,67 лв.	Вх.рег.№ 3732 от 08.07.25
Обикн. такса: 26,00 лв.	Акт № 163 том X/II дело № 1887 г.
Доп. такса: ..... лв.	Партидна книга: том ..... стр. 4
Всичко: 947,67 лв.	Такса за вписване по ЗДТ: 123,32 лв.
Сметка №00000 27217 от ..... 2025 г.	Кв. № 123931
Кв. № от 2025 г.	СЪДИЯ ПО ВПИС

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ 32 том III Рег. № 4828 дело № 414 от 2025 год.

Днес,08.07.2025 г. /осми юли , две хиляди двадесет и пета година/, пред мен, **Снежана Колевичина**, Нотариус с район на действие - района на Районен съд – гр.Разлог, вписан под номер 505 в регистъра на Нотариалната камара, в канцеларията ми в гр.Разло, , се явиха: **адвокат/Йордан Тончев , ЕГН** , притежаващ лична карта , издадена на 09.09.2020 г. от МВР – гр. София , с постоянен адрес в гр.София, с личен номер от единния адвокатски регистър 1800518410, адрес на кантората: гр. София, п.к. 1404, водопад", , *действащ като пълномощник* на **ИЛИЯ АТАНАСОВ, I** , притежаващ лична карта , издадена на 11.06.2020 г. от МВР София, с постоянен адрес: гр. София, , редовно упълномощен с пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 11046 от 23.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 11047 от 23.06.2025 г., акт № 104, том 3 от пом. Нотариус по заместване Елена Борисова при нотариус Красимир Бележков, рег. № 617 от НК, с район на действие СРС и на съпругата му **ЛЮСИЯ , АТАНАСОВА, ЕГН** , притежаващ лична карта №АА4079100, издадена на 31.12.2024 г. от МВР, с постоянен адрес: гр. София, , редовно преупълномощен с пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 9808 от 17.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 9809 от 17.06.2025 г., акт № 135, том 3 на пом. Нотариус Галина Хаджийска- Кирчева при нотариус Кирил Стоянов, рег. № 737 от НК, с район на действие СРС въз основа на пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 9808 от 17.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 9809 от 17.06.2025 г., акт № 3, том 135 пом. Нотариус Галина Хаджийска- Кирчева при нотариус Кирил Стоянов, рег. № 737 от НК, с район на действие СРС от една страна, наричани по-долу **ПРОДАВАЧИ и адвокат Мария Петрова**, ЕГ притежаваща лична карт

издадена на 19.04.2017 г. от МВР - София, с постоянен адрес в гр.София, с личен номер от единния адвокатски регистър 1300461910, с адрес на адвокатската дейност гр.София 1527, Район „Оборище" бул. , *действаща като пълномощник* на еднолично дружество с ограничена отговорност **„БОАНЕЛ" ЕООД**, вписано в Търговския Регистър и Регистъра на Юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията с ЕИК: 206520045, със седалище и адрес на управление: с.Баня, 2778, Област Благоевград, ул. "Втора" № 43, редовно упълномощена от управителя **Явор Капитанов**, притежаващ лична карта № 648765788, издадена на 21.01.2020 г. от МВР-София, с постоянен адрес в гр. София, с пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 7802 от 25.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 7803 от 25.06.2025 г., акт № 43, том IV Б по описа на нотариус Ивайло Николов, рег. № 040 от НК, с район на действие СРС, наричано по-долу **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, и при изричното им, свободно изразено и информирано волеизявление, с което недвусмислено се съгласиха личните им данни да бъдат обработени по повод на настоящото образувано нотариално дело, същите ми заявиха, че сключват следния договор:----------

---- -I. ИЛИЯ АТАНАСОВ и съпругата му ЛЮСИЯ АТАНАСОВА, представлявани от пълномощника си адв. Йордан Тончев ***продават*** **на Еднолично дружество с ограничена отговорност „БОАНЕЛ" ЕООД, представлявано от Явор Капитанов чрез пълномощника адв. Мария Петрова** следните недвижими имоти, а именно:----------

--- 1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.78 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, седем, осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-1326/ 24.07.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри със заповед, адрес на поземления имот: с. Баня, п.к. 2778, местност „РУСКОВИЦА", площ: 561 (петстотин шестдесет и един) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 055025 (нула, пет, пет, нула, две, пет), при съседи: 02693.55.87 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, осем, седем), 02693.55.24 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, четири), 02693.55.77 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, седем, седем), 02693.55.25 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, пет), 02693.55.22 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, две) и ----------

----2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.25 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-

1326/ 24.07.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри със заповед, адрес на поземления имот: с. Баня, п.к. 2778, местност „РУСКОВИЦА", площ: 900 (деветстотин) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Ливада, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 055025 (нула, пет, пет, нула, две, пет), при съседи: 02693.55.22 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, две), 02693.55.78 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, седем, осем), 02693.55.60 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, шест, нула), 02693.55.69 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, шест, девет), 02693.55.24 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, четири), 02693.55.59 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, пет, девет), 02693.55.77 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, седем, седем), наричани за краткост „Имотите", образувани от Ливада от 1,461 декара (един декар четиристотин шестдесет и един квадратни метра), седма категория, местност „Русковица", в землището на село Баня, ЕКАТТЕ: 02693 (нула две шест девет три), община Разлог, област Благоевград, съставляваща имот № 055025 (петдесет и пет хиляди и двадесет и пет) по картата на землището, при граници по титул за собственост: имот № 055032 (петдесет и пет хиляди и тридесет и две) – ливада на наследниците на Мария Гопкова, имот № 000448 (четиристотин четиридесет и осем) – вътрешна река на МООС, имот № 055055 (петдесет и пет хиляди и петдесет и пет) – ливада на Община Разлог, имот № 055024 (петдесет и пет хиляди и двадесет и четири) – ливада на наследниците на Стоил Бергов, имот № 055023 (петдесет и пет хиляди и двадесет и три) – ливада на наследниците на Никола Терзиев, имот № 055026 (петдесет и пет хиляди и двадесет и шест) – ливада на Александър Драговчев, имот № 055054 (петдесет и пет хиляди и петдесет и четири) – пасище, мера на Община Разлог, за **продажна цена в размер на левовата равностойност на 100 000,00 Евро (сто хиляди Евро) по официалния фиксинг на БНБ 1,95583 BGN за едно евро за деня на плащане**, която сума, по взаимно съгласие на страните, ще бъде изплатена по банков път от КУПУВАЧА по сметка на продавача **ИЛИЯ АТАНАСОВ, в деня на подписване на настоящия нотариален акт и преди вписването му в СВ при РРС, като направеното плащане ще се смята извършено в полза на двамата продавачи, за което продавачът Люсия Атанасова, действаща чрез пълномощника адв. Йордан Тончев дава изричното си съгласие.**---------

---- **II.** Данъчната оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.78 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, седем, осем), описан по-горе, съгласно представеното Удостоверение изх. № 5108001230/ 30.05.2025 г., издадено от Отдел „Местни приходи" на Община Разлог, област Благоевград е 2 146,90 лева (две хиляди сто четиридесет и шест лева и деветдесет стотинки);----------

----Данъчната оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02693.55.25 (нула, две, шест, девет, три, точка, пет, пет, точка, две, пет), описан по-горе, съгласно представеното Удостоверение изх. № 5108001190/ 30.05.2025 г., издадено от Отдел „Местни приходи" на Община Разлог, област Благоевград е 33.10 лева (тридесет и три лева и десет стотинки); ----------

----**III. КУПУВАЧЪТ Еднолично дружество с ограничена отговорност „БОАНЕЛ" ЕООД, представлявано от Явор Капитанов чрез пълномощника си адв. Мария Петрова** заяви, че е съгласен и купува имотите, подробно описани в **ПУНКТ I – ПЪРВИ РИМСКО** от настоящия нотариален акт, за продажна цена **в размер на левовата равностойност на 100 000,00 Евро (сто хиляди Евро) по официалния фиксинг на БНБ за деня на плащане** която сума е платима по начина и сроковете, подробно описани в пункт I- първи римско от този договор.----------

----**IV.** Продавачите **ИЛИЯ АТАНАСОВ и съпругата му ЛЮСИЯ АТАНАСОВА, представлявани от пълномощника си адв. Йордан Тончев** декларират, че са единствени и неоспорими законни собственици на недвижимите имоти, описани в пункт първи по-горе, и че към датата на подписване на нотариалния акт имотите не са обременени с ипотеки и/или други вещни тежести, включително и обезпечителни мерки; че имотите не са обременени с финансови тежести, включително със задължения по договори за банкови кредити; че върху имотите няма наложени възбрани; че имотите не са прехвърляни на трети лица; че трети лица нямат претенции спрямо тези имоти и същите не са предмет на реституционни, делбени или каквито и да било други правни спорове, включително в рамките на изпълнително или обезпечително производство; че имотите не са били предмет на привидни договори, както и че не са сключвани предварителни договори за продажбата на тези недвижими имоти с други лица, различни от купувача. Имотите не са внесени като апортна вноска в търговско дружество, същите не са предмет на обезпечителна мярка по Закона за противодействие на корупцията и по Закона за отнемане на незаконно придобитото имущество, като продавачите декларират, че с настоящата сделка не увреждат правата на кредитори по смисъла на чл.135 от ЗЗД, както и че те нямат неплатени задължения (публични държавни или общински и/или други задължения), които да препятстват прехвърлянето на собствеността на купувача. В случай на съдебно отстраняване на купувача от който и да е от имотите поради някой от изброените по-горе основания и/или разваляне на настоящия договор, или обявяването му за нищожен или унищожен по вина на продавачите, последните дължат на купувача връщане на получената продажна цена, посочена в пункт първи по-горе, заплащане на всички подобрения, извършени от купувача в имотите, както и възстановяване на всички разноски, направени от купувача по сключването на този договор.----------

----**V.** Владението на имотите, предмет на настоящия договор, се предава от

продавачите на купувача в деня на сключване на настоящия договор, след получаване на цялата продажна цена по банковата сметка на продавача Илия , Атанасов.-

----**VI.** Участниците в нотариалното производство, декларират, че страните по настоящия договор са запознати с разпоредбите на *Закона за ограничаване на плащанията в брой* /обн. ДВ бр.16 от 22.02.2011г./ и с административно-наказателната отговорност, която носят в случай, че извършат или допуснат извършване на нарушение по горе-цитирания закон.----------

----**VII.** В съответствие с чл.25, ал.9 от ЗННД участниците в нотариалното производство декларират, че покупната цена в размер на **100 000,00 Евро (сто хиляди Евро)**, описана в пункт първи римско, е действителното уговорено плащане по сделката----------

----След като се уверих от представените ми от страните документи, че продавачите са собственици на продаваните недвижими имоти, подробно описани в пункт I – първи римско от този нотариален акт и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този нотариален акт, проекта за който ми бе представен от страните.----------

----Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен - Нотариуса.----------

----При съставянето на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: **1.** Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 172, том VI, рег.№ 5821, дело № 1172 от 17.10.2003 г. на нотариус Краси Манев, нотариус № 061 по регистъра на НК, с район на действие РС-Разлог, вписан в СВ с вх. рег. № 1959, Акт № 17, том VIII, дело 1564/17.10.2003 г.; **2.** Скица на поземлен имот № 15-699363-02.05.2025 г., издадена от АГКК; **3.** Скица на поземлен имот № 15-699369-02.05.2025 г., издадена от АГКК; **4.** Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия № 25-142789-10.05.2025 г., издадена от АГКК; **5.** Удостоверение за идентичност на недвижими имоти с изх.№ 407/ 21.05.2025 г., издадено от Кмета на Община Разлог; **6.** Удостоверение изх. № 5108001230/ 30.05.2025 г., издадено от Отдел „Местни приходи" на Община Разлог, област Благоевград; **7.** Удостоверение изх. № 5108001190/ 30.05.2025 г., издадено от Отдел „Местни приходи" на Община Разлог, област Благоевград; **8.** Пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 9808 от 17.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 9809 от 17.06.2025 г., акт № 3, том 135 по описа на нотариус Кирил Стоянов, рег. № 737 от НК, с район на действие СРС; **9.** Пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 11046 от 23.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 11047 от 23.06.2025 г., акт № 104, том 3 по описа на нотариус Красимир Бележков, рег. № 617 от НК, с район на действие СРС; **10.** Пълномощно с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 7802 от 25.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 7803 от 25.06.2025 г., акт № 43, том IV Б по описа на нотариус Ивайло Николов, рег. № 040 от НК, с район на действие СРС; **11.** Решение на едноличния собственик на

капитала на „БОАНЕЛ" ЕООД от 24.06.2025г., с нотариално удостоверяване на подписа рег. № 7791 от 25.06.2025 г. и нотариално удостоверяване на съдържанието рег. № 7792 от 25.06.2025 г., акт № 40, том IV Б по описа на нотариус Ивайло Николов, рег. № 040 от НК, с район на действие СРС; **12.** Декларации по ДОПК, ЗННД и ЗМИП; **13.** Квитанции за внесени местен данък и държавна такса.----------

ПРОДАВАЧИ:

..... Йордан ..... Тончев

(пълномощник)

..... Йордан ..... Тончев

(пълномощник)

КУПУВАЧ:.....

Мария ..... Петрова

(пълномощник)

НОТАРИУС:.....

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ
на
Подробен устройствен план – План за застрояване /ПУП-ПЗ/

От "БОАНЕЛ" ЕООД, собственик на поземлен имот 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на поземлен имот 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог.

Настоящото задание за изработване на ПУП-ПЗ е изготвено на основание чл.125,ал.1 и 2 от ЗУТ, в съответствие с Наредба №8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и във връзка с инвестиционните намерения на собственика за отреждане на ПИ 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог за „Къщи за гости".

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

На основание чл.67а от ПП на ЗОЗЗ и във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за ПИ 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада ПИ 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог.

ПИ 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня, общ. Разлог се намира в земеделска територия с начин на трайно ползване - ливада. **След промяна предназначението на поземления имот, същият ще бъде придаден към ПИ 02693.55.22** , който е вече урбанизиран като част от устройствената зона „Жм1".

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за"Къщи за гости" в устройствена зона „Жм1".

Да се спазят устройствените нормативи определени с Наредба №7 от 2003г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и в обем и съдържание, съгласно Наредба №8 от 2001г. на МРРБ.

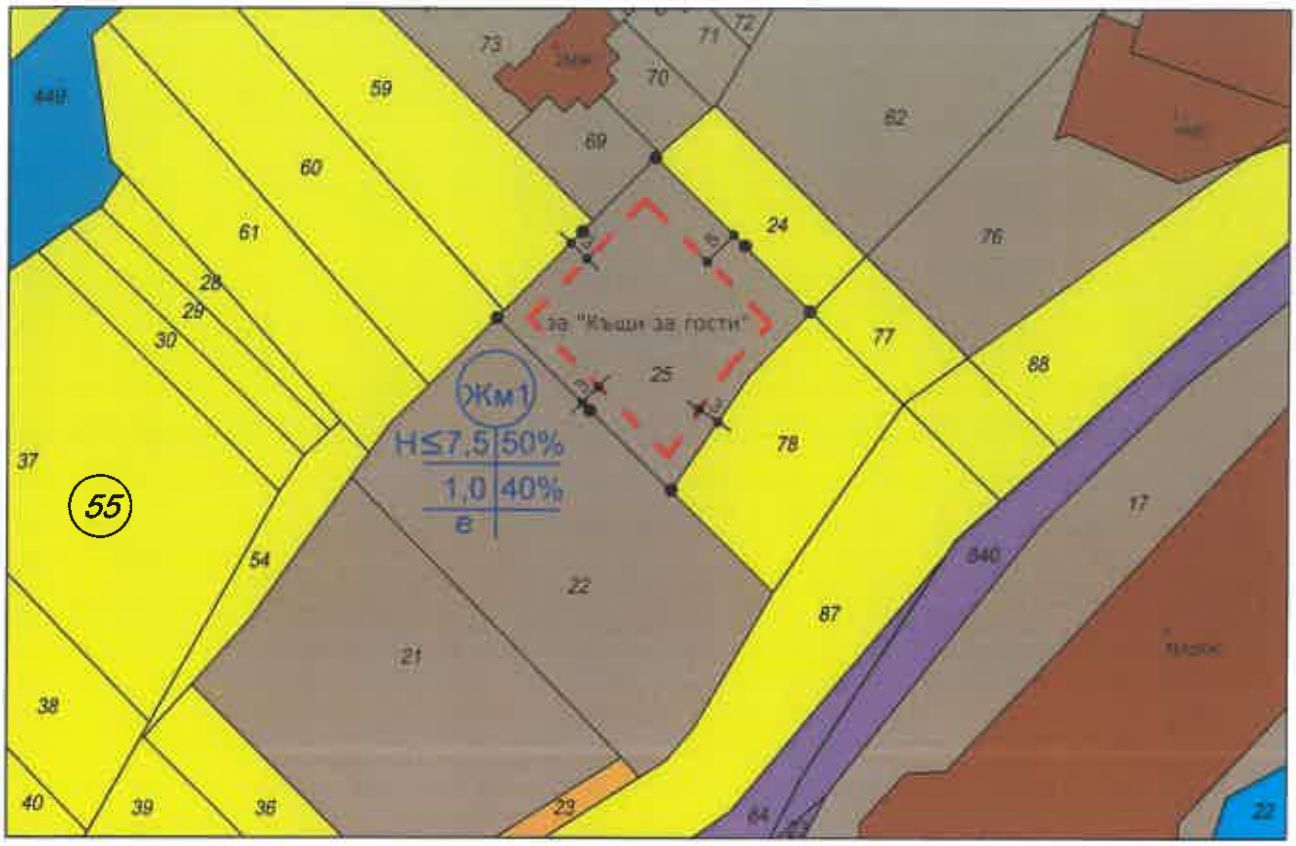
При изработване на ПУП – ПЗ в матрицата на чертежа да са нанесени устройствените показатели за зона „Жм1" – устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност - разновидност:

Плътност на застрояване - до 50 %
Кинт – до 1,0
Нкк – 7,5м
Минимална озеленена площ – 40%

Възложител: ....
/ "БОАНЕЛ" ЕООД /

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 02693.55.25, местн."Русковица" , земл.на с.Баня, общ. Разлог



М 1:1000

- Жм1 — Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност - разновидност
- Земеделски територии
- Алея за достъп
- Водно течение
- Ограничителни линии на застрояване
- Граница на промяна на режим на устройство и застрояване
- Улица
- Съществуваща сграда

Устройствена зона	(Височина - м) Етажност			Градоустр. параметри			Начин на застрояване		
	Задължителна	Максимална	Възможна	Плътност на застрояване	Кинт	Максимална озеленена площ	Свободно	Свързано в два съседни имота	Свързано
Жм1		≤7,5 (≤2)		50%	1,0	40%	е		

ЗАБЕЛЕЖКА:След промяна предназначението на ПИ 02693.55.25, същият ще се придаде към ПИ 02693.55.22 на основание чл.67а от ПП на ЗОЗЗ

ОБЕКТ: ПУП - План за застрояване с отреждане за "Къщи за гости" в ПИ 02693.55.25, местн."Русковица", земл.на с.Баня	
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: с.Баня, общ.Разлог	
ЧАСТ: Архитектура	ФАЗА: Градоустройство
ПРОЕКТАНТ: урб.П.Янчовичина	
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "БОАНЕЛ" ЕООД	
Година на проектиране: 2025г.	