



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” № 33, тел. 02/9377261, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

24.11.2021 г.

**X** COA21-BK66-3920-[3]/24.1...

РЕГ. №

Подписано от: Stela Milkova Tsvetanova

**ЧРЕЗ Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
ДО  
Г-ЖА МАРТА ГЕОРГИЕВА,  
Г-Н ИВО БОЖКОВ,  
Г-Н ТОМА БЕЛЕВ,  
ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ  
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

Относно: *Питане с рег. № COA21-BK66-3920/15.07.2021 г.*

**Уважаеми общински съветници,**

В отговор на поставените в питането въпроси, Ви предоставям информация от направления „Култура, образование, спорт и младежки дейности“ и „Архитектура и градоустройство“ и Регионален исторически музей – София, както следва:

По отношение на въпросите Ви, касаещи сградата, излагам на Вашето внимание следното:

В съответствие с изискванията на Наредба №4 от 21.12.2016 г. за обхвата и съдържанието на документация за извършване на консервационно-реставрационни дейности на недвижими културни ценности от Министерство на културата е съгласувано Задание за проектиране за **Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода.** Предвижда се цялостна реставрация на сградата и адаптирането ѝ с оглед на новите изисквания, формулирани в заданието и във визата за проектиране – създаване на съвременен балнеоложки център с разширени функции (рекреационни и изследователски). Предвидените намеси са необходими и допустими по отношение на опазването на недвижимата културна ценност. С формулираната разширена функция „рекреативен център с използване на минерална вода“ реставрираната и адаптирана сграда на минералната баня в „Овча купел“ изпълнява предписанието за социализация, съгласно режима ѝ за опазване.

Предвижда се в сградата на банята да се изградят две зони, като самостоятелни обекти в една сграда, съответно с отделни входи за посетители – зона „Рекреация“ – на сутерена и на партерния етаж и зона „Наука“ - на първия и на подпокривния етаж.

Сградата на минерална баня „Овча купел“ не е откъсната от средата си. В обяснителната записка на съгласуването от Министерство на културата задание за проектиране за „Адаптация и реставрация на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода“, *точка IV.3 Постигане целите на концепцията за експониране на НКЦ /недвижима културна ценност/ по специалности*, за благоустройство и озеленяване около сградата на минералната баня е включено: Изграждане на урбанизирана среда с оглед комфорта на посетителите на банята и местното население; Създаване на естествена връзка между територията на минералната баня и прилежащата част на парк „Овча купел“; Изграждане на отводнителна система на територията около сградата, залесяване и озеленяване, изграждане на елементи на градския дизайн и градинското обзавеждане, алейно и външно художествено осветление.

Всички тези дейности в урегулирания поземлен имот – собственост на Столична община и Националната специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация, са предмет на друг проект и друга обществена поръчка, която ще бъде проведена след осигуряване на финансиране.

Във връзка с указания, дадени от Управляващия орган на оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“, обществената поръчка се приема за такава с осигурено финансиране и поради това не може да бъде обявена под условие, че не са осигурени всички средства за реализацията на проекта, което налага и осигуряването на цялата прогнозна стойност на обществената поръчка, преди момента на нейното обявяване.

Съгласно предмета на обществената поръчка, част от дейностите, попадащи в обхвата ѝ, включват изготвяне на инвестиционен проект във фази „Идеен“ и „Технически“ проект по всички необходими части, както и оказване на съдействие на Възложителя при провеждане на административна процедура по съгласуване и одобряване на инвестиционния проект.

От направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е издадена виза за инвестиционно проектиране за адаптация и реставрация на сградата на баня „Овча купел“ с идентификатор 68134.4336.550.1, която е съгласувана от Министерство на културата през октомври 2020 г.

Във връзка с паркирането, предвид функциите на сградата едновременно на рекреационен и на научен център, от район „Овча купел“ са предприети действия за частично изменение на плана за регулация на УПИ I, с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност кв. „Овча Купел“, с оглед осигуряване на достъп и необходимите паркоместа, не само за ползващите сградата на минералната баня, но и на Националната специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация. Двете сгради се намират в един и същи урегулиран поземлен имот, а към днешна дата няма регламентиран достъп до тях.

По отношение на процедурите по Закона за обществените поръчки:

За реализация на проекта ще бъдат проведени следните процедури за възлагане на обществени поръчки:

1. Открита процедура с предмет: „Изпълнение на инженеринг – проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор на обект „Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода“ /с идентификатор по КККР 68134.4336.550.1/ - УПИ I, поземлен имот с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност „кв. Овча купел“, район „Овча купел“, гр. София“ – открита с уникален № в РОП: 06150-2021-0001.

2. Открита процедура за възлагане на услуги по упражняване на строителен надзор и инвеститорски контрол по време на строителството, както и за изготвяне на площадкови и външни връзки.

Част от предмета на обществената поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг – проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор на обект „Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно

използване на минералната вода“ /с идентификатор по КККР 68134.4336.550.1/ - УПИ I, поземлен имот с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност „кв. Овча купел“, район „Овча купел“, гр. София“, включва изготвяне на инвестиционен проект във фази „Идеен“ и „Технически“ проект по всички необходими части, в това число и оказване на съдействие на възложителя при провеждане на административна процедура по съгласуване и одобряване на инвестиционния проект.

Видно от обявлението за обществената поръчка и документацията за същата, публикувана в Централизираната автоматизирана информационна система електронни обществени поръчки (ЦАИС ЕОП), на адрес: <https://app.eop.bg/today/148553>, предметът на обществената поръчка включва следните дейности:

*„1. Изготвяне на инвестиционен проект във фази „Идеен“ и „Технически“ проект по всички необходими части, съгласно изходните данни за проектиране, Заданието за проектиране на Възложителя, функционалното зонироване, Техническата спецификация и при спазване на изискванията на нормативната уредба в Република България, в това число и оказване на съдействие на Възложителя при провеждане на административна процедура по съгласуване и одобряване на инвестиционния проект.*

*2. Изпълнение на консервационно - реставрационни (КРР) и строително - монтажни работи (СМР) и съпътстващите ги свързани дейности, необходими за изпълнение на строителството на обекта, в съответствие с нормативните изисквания, Разрешението за строеж, предписанията на НИИКН и одобрения инвестиционен проект. Видовете консервационно - реставрационни (КРР) и строително - монтажни работи (СМР) се изпълняват съобразно одобрените проекти по всички части, след съгласувателно разглеждане по реда на чл.84. ал. 1 и ал.2, съгласно чл. 83 от Закона за културното наследство и след издадено и влязло в сила разрешение за строеж.*

*3. Авторски надзор по време на строителството.“*

Избраният за изпълнител на обществената поръчка ще следва да изготви проект във фази „Идеен“ и „Технически“ проект по всички необходими части, съгласно изходните данни за проектиране, като в досието на поръчката в ЦАИС ЕОП са публикувани всички необходими документи и информация, които да послужат на участниците при формиране на предложенията им.

В процедурата за възлагане на обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг – проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор на обект „Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода“ /с идентификатор по КККР 68134.4336.550.1/ - УПИ I, поземлен имот с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност „кв. Овча купел“, район „Овча купел“, гр. София“, не са използвани изготвени проекти или части от тях, а част от предмета на поръчката включва именно изработването на такъв във фази „Идеен“ и „Технически“ проект. Изходните данни за проектиране и всички публикувани технически документи, свързани с настоящата обществена поръчка, не засягат авторски права на трети лица.

По отношение на въпросите Ви, касаещи геотермалното находище:

Находище на минерална вода „София-Овча купел“, гр. София, Столична община, обл. София-град - ИДС под № 80 от Приложение № 2 на Закона за водите, е предоставено безвъзмездно за управление и стопанисване за срок от 25 години на Столична община на

основание § 133, ал. 9, т. 2, буква „з“ от ПЗР на Зид на Закона за водите и Решение № 37 от 04.02.2011 г. на Министъра на околната среда и водите.

Със Заповед № РД-311/12.04.2012 г. на Министъра на околната среда и водите (Приложение № 1) за находище на минерална вода „София-Овча купел“ са утвърдени общ експлоатационен ресурс на находището и технически възможен дебит за водовземното съоръжение – сондаж № 1хг в размер на 4,97 l/s.

За сондаж № МС-1ВКП е утвърден технически възможен дебит от 2,00 л/сек. със следната забележка: „сондаж № МС-1ВКП да се включи в експлоатация само в случай на ремонтно-възстановителни дейности или компрометиране работата на основния за находището Сондаж № 1хг“. Дебитът на Сондаж № МС-1ВКП не е включен в общия за находището експлоатационен ресурс поради доказаната хидравлична връзка с основния водоизточник на находището Сондаж № 1хг. (Приложение: Заповед № РД-311/12.04.2012г. на Министъра на околната среда и водите за находище на минерална вода „София-Овча купел“)

По отношение на въпросите Ви, касаещи проект „Изграждане и развитие на център за върхови постижения „Наследство БГ“:

Общата прогнозна стойност на обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг – проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор на обект „Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода“ /с идентификатор по КККР 68134.4336.550.1/ - УПИ I, поземлен имот с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност „кв. Овча купел“, район „Овча купел“, гр. София“, е както следва – 6 333 333,00 лв. без включен ДДС, като в това число: средства в размер на 2 766 593,33 лв., без включен ДДС – предоставени като безвъзмездна финансова помощ на Регионален исторически музей – София и предназначени за изпълнение на дейности, свързани с изграждане на нова научно-изследователска инфраструктура, включително строително-ремонтни дейности и пускане в експлоатация на ЦВП (Зона „Наука“), находящ се в обособена част от сградата на минералната баня в кв. „Овча купел“; средства в размер на 3 566 740 лв., без включен ДДС – с източник на финансиране Столична община, предвидени за проектиране, за демонтажни работи, за строителство и реставрация на рекреативния център и за авторски надзор по време на строителството.

Съгласно указания, дадени от управляващия орган на Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“, бенефициер по сключения договор за безвъзмездна финансова помощ е Регионалният исторически музей – София, поради което същият, чрез своя директор е и възложител на обществената поръчка по смисъла на ЗОП.

Процедурата за възлагане на обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на инженеринг – проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор на обект „Адаптация и реставрация на сградата на минерална баня „Овча купел“ като рекреативен център с активно използване на минералната вода“ /с идентификатор по КККР 68134.4336.550.1/ - УПИ I, поземлен имот с идентификатор 68134.4336.550, кв. 39, местност „кв. Овча купел“, район „Овча купел“, гр. София“, която е частично финансирана със средства предоставени по проект BG05M2OP001-1.001-0001 „Изграждане и развитие на център за върхови постижения „Наследство БГ“, по Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“ 2014 – 2020, подлежи на проверка от Управляващия орган, националните одитиращи власти, Европейската комисия, Европейската служба за борба с

измамите, Европейската сметна палата, Съвета за координация в борбата с правонарушенията, засягащи финансовите интереси на Европейските общности – Република България и външните одитори, на място на изпълнението на проекта. Възможно е и да бъде извършван пълен одит, ако е нужно, въз основа на оправдателни документи за отчетеното, счетоводни документи и всякакви други документи, имащи отношение към финансирането на проекта. Такива проверки могат да бъдат извършвани до 3 (три) години след приключване на Оперативната програма.

В проекта се предвижда да се изградят две зони, с отделни входи за посетители – зона „Рекреация“ – на сутерена и на партерния етаж и зона „Наука“ – на първия и на подпокривния етаж. Двете зони ще съществуват като самостоятелни обекти в една сграда. Приходите и разходите за всяка зона ще бъдат разделени и ще се осчетоводяват поотделно.

Предвид на това, че рекреативния център ще функционира като самостоятелен обект с отделен самостоятелен вход, софиянци ще могат да ползват срещу заплащане всички услуги, които се предлагат, с цел подобряване на здравния и емоционалния им статус.

Предстои Столичния общински съвет да приеме решение за управлението на рекреативния център в сградата на баня „Овча купел“, както и за структурата, която ще осъществява дейността в него.

На този етап проектът не предвижда съчетаване на дейностите от рекреативния център с дейностите от центъра за върхови постижения, тъй като двете зони са самостоятелни и независими една от друга.

Обявената обществена поръчка включва изготвяне на проектна документация, която да съдържа и част „**Отопление, вентилация и климатизация**“. Предвижда се подмяна на всички съществуващи амортизирани отоплителни и вентилационни инсталации с нови такива, които да са в съответствие с проекта по част „Архитектурна“ и с действащите норми за проектиране в Р България, както и автоматично регулиране и контрол на работата на отделните системи.

При кандидатстването с проектно предложение е предоставен Финансов анализ, но **за целия проект**, в който участват **общо 12 партньора** (един, от които е РИМ София). Той се отнася за цялата инфраструктурна мрежа по проекта. Условие за Финансов анализ отделно за всеки партньор не е поставяно.

Финансов анализ предстои да бъде направен, като той ще бъде свързан с решението на СОС относно управлението на рекреативния център. Двете зони на обекта – зона „Наука“ и „Рекреация“ ще функционират независимо една от друга и не е необходимо наличието на съответствие между двата финансови плана.

По отношение на въпросите Ви, във връзка с програмата на Столична община за използване на геотермалните ресурси от находищата на минерални води на територията на Столична община, Ви уведомявам следното:

На този етап е изготвен Финансово-икономически анализ към документацията за концесия – предоставяне и управление на Централната минералната баня в гр. Банкя, която се съхранява в район „Банкя“ на Столична община.

В съответствие с програмата на Столична община за оползотворяване на хидротермалните ресурси от находищата на минерални води на територията на столицата от 2017 г. , от НАГ на СО е издадена виза за проектиране за адаптация и реставрация на банята в кв. „Горна баня“ за хидротермален център с минерална вода. Предвижда се в сградата да се предлагат широк спектър от услуги за здраве, включително и с активно използване на

минералната вода. Визата и заданието за проектиране са съгласувани от Министерство на културата. На първо време е необходимо да се осигури финансиране и да се проведе обществена поръчка за изготвяне на работен инвестиционен проект. В случай, че не бъде осигурено финансиране за изпълнението на целия инвестиционния проект, то би могло да се възложи поетапно, с цел опазване на недвижимата културна ценност. Първият етап да включва ремонтни дейности и реставрация на екстериора на сградата – покрив и всички фасади, включително и подмяна на амортизираната дограма. Вторият етап следва да включва ремонтни работи и реставрация на интериора – партер, първи етаж и подпокривно пространство.

През 2018 г. Регионален исторически музей – София спечели безвъзмездна финансова помощ по ОП НОИР в размер на 3 319 912 лв. с ДДС, за изпълнение на дейности А1, свързани с строително-ремонтни дейности и пускане в експлоатация на ЦВП (Център за върхови постижения), находящ се в обособена част от сградата на минералната баня в кв. „Овча купел“. Крайният срок на проекта е декември 2023 г.

### **Приложение:**



Приложение №  
1-Заповед № РД-31

**С УВАЖЕНИЕ,**

24.11.2021 г.

**Х Йорданка Фандъкова**

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Yordanka Asenova Fandakova