



Столична община

Входящ №

СОА22-ВНО8-9983-[3]

Регистриран на 14.07.2022

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, <http://www.council.sofia.bg>

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

АННА СТОЙКОВА-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
БОТЪО БОТЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
РАДОСЛАВ АБРАШЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
РАНГЕЛ МАРКОВ-КМЕТ НА СО-РАЙОН „БАНКЯ“

ОТНОСНО: Учредяване на право на ползване на „Софийски имоти“ ЕАД върху балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения, представляваща сграда с идентификатор 02659.2193.483.1 и даване на разрешение за разходване на собствени средства.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Столична община е собственик на балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения със застроена площ от 1590 кв. м. и разгърнатата застроена площ- 5200 кв. м., находяща се в западната част на Градския парк на гр. Банкя- УПИ I- за парк, кв. 82 по плана на гр. Банкя- сграда с идентификатор 02659.2193.483.1, съгласно скица № 15- 274790/07.08.2014 г. на АГКК, с предназначение- „сграда за битови услуги“, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2193.483, актувана с Акт за публична общинска собственост № 108/15.08.2014 г.

Минералната баня в гр. Банкя е построена през 1910 г. и е първата минерална лечебна сграда в България, снабдена с най-модерните за времето си технически съоръжения. Тя се е превърнала в символ на гр. Банкя, заради своята забележителна архитектура. Сградата е архитектурен паметник на културата.

Голямата балнеолечебница преустановява дейността си през 2000 г., когато на основание Заповед № РД 18-27/28.07.2000 г. на министъра на здравеопазването съществуващите санаторно-курортни здравни заведения от състава на СКУ, включително и СКК- Баня са преобразувани в лечебно заведение- „СБР- НК“ ЕАД с едноличен собственик на капитала- министъра на здравеопазването. При преобразуването предоставеното на стопанисване и управление имущество- държавна и общинска собственост преминава в собственост на дружеството, в това число и Голямата балнеолечебница. След предприети действия от страна на Столична община, с Решение № 556/29.07.2010 г. на Министерския съвет, е прехвърлена безвъзмездно собствеността върху сградата и същата е предоставена на Столична община.

С Решение № 641/14.10.2021 г. на Столичния общински съвет е одобрено решение на кмета на Столична община за откриване на процедура за определяне на концесионер и възлагане на концесия за строителство и балнеолечебен и СПА център, включващ Централна минерална баня „Баня“ и подлежащия на изграждане към нея закрит плувен басейн, разположени в поземлен имот 02659.2193.483, находящ се в гр. Баня, ул. „М-р Коста Паница“. След удължаване на срока за участие в концесионната процедура до 30.05.2022 ., не се явиха кандидати.

В Столична община е постъпило Писмо № СОА22- ВК08-9983/30.06.2022 г. на кмета на СО-район Баня, с което се обръща внимание, че с оглед социалната значимост, вложените средства, както и правилната техническа и експлоатационна поддръжка на сградата, следва да се намери подходяща форма за функциониране на голямата балнеолечебница.

С Писмо № СОА22- ВК08-9983/2/13.07.2022 г. от „Софийски имоти“ ЕАД, е извършено предварително проучване на възможностите за функциониране на Балнеолечебница, находяща се в гр. Баня, като е посочено следното:

С цел запознаване с финансово-икономическите параметри, свързани с функционирането на Централна минерална баня „Баня“ и правилната техническо-експлоатационна поддръжка, с писмо до Кмета на район „Баня“ – СО бяха изискани документи и съпътстващи данни използвани при определяне прогнозната стойност на подготвената за възлагане концесия, прогнозни данни за приходи и разходи, както и подробна информация, относно състоянието на сградата, функционално-плановото разпределение на обекта, степента на завършеност, наличното технологично и търговско оборудване и обзавеждане. Междувременно беше извършен и оглед на място за запознаване с фактическото състояние на обект Централна минерална баня – Баня.

От получените документи, във връзка с горесцитираното писмо до Кмета на район „Баня“ е видно, че към момента предмет на концесията е сграда със застроена площ от 1792 кв.м и РЗП с включен сутерен от 5 200 кв.м В документацията е посочено, че обектът съдържа различни зони на СПА центъра, както и зони за обществено обслужване със самостоятелен достъп, разположени пространствено в двете осово симетрични крила на сградата. Посочено е и че за функционирането на СПА центъра е осигурено необходимото количество минерална вода.

Техническият проект за консервация, реставрация и социализация на Централна минерална баня „Баня“ в УПИ I, кв. 82 по плана на гр. Баня, Столична община” е разработен с цел социализация на съществуващата сграда – недвижима културна ценност – Минерална баня Баня като балнеоложки и СПА център, в съответствие с изискванията на Възложителя и техническото задание за проектиране.

Съгласно балнеологичната оценка на находището, минералната вода има благоприятно въздействие, както за питейно, така и за външно балнеолечение и балнеопрофилактика:

- При използване за **питейно балнеолечение и балнеопрофилактика** оказва благоприятно въздействие при следните заболявания: стомашно-чревни (хронични гастрити, гастродуоденити, язвена болест, ентероколити и др.); жлъчно-чернодробни (жлъчнокаменна болест, хронични холецистити, холангити, холангиохепатити, хронични хепатити, дискинезии на жлъчните пътища и др.); бъбречно-урологични (хронични пиелонефрити, хронични цистити, нефролитиаза, уролитиаза, състояния след литотрипсия и др.); метаболитни (затлъстяване, захарен диабет) и др.
- При използване за **външно балнеолечение и балнеопрофилактика** (след съответно темпериране) оказва благоприятно въздействие при следните заболявания: на опорно-двигателния апарат (дегенеративни и възпалителни (в ремисия) ставни заболявания - артрозоартрити, спондилартрити, коксартрози, ревматоиден артрит, анкилозиращ спондилартрит и др.); на периферната нервна система (дископатии, радикулити, плексити, полирадикулоневрити и др.); ортопедични (за раздвижване при посттравматични и постоперативни състояния и др.); професионални увреждания (болести от пренапрежение на ставно-мускулния апарат и др.).

Освен балнеоложките процедури, сградата на минералната баня има потенциал за съвместяване и на разнообразни други процедури и програми, включващи използването на минерална вода, чрез прилагане на методи на въздействие, целящи антистрес, релакс и психо-физическо възстановяване, както и насочени към красотата на човешкото тяло.

Функционалното зонироване на отделните елементи на балнеоложкия комплекс е съобразено с тези функции и нивата са обособени, както следва:

Запазен е главния пешеходен достъп до сградата на източната фасада от парковото пространство пред банята. Реставрираното главно фоайе изпълнява функциите на приемна зона на комплекса, от която се осигурява директна връзка към: южното крило и северното крило.

Запазени са автентичните термални зони – по една във всяко крило, включващи зала с кръгъл басейн, 8 бр. душеви ниши около него и една ниша с каменни курни. В южното крило и северно крило се разполага зона със санитарни помещения, в т. ч. и тоалетна за хора с увреждания. Обособени са зона с процедурни кабинети за профилактика и лечение чрез вода и зона с процедурни масажни кабинети. Реставрирани са и четири от автентичните помещения с вани, вкл. „царски вани”. В северното крило се разполага кафе – сладкарница.

В сутеренното ниво на всяка от двете части са обособени следните функционални зони:

- Суха високотемпературна секция и влажна високотемпературна секция, всяка с душево предверие
- Водна секция: три басейна, включително преддверие с душеве и шезлонги.
- Индивидуални спа зони – 2 бр., всяка от които включва самостоятелно съблекално помещение с тоалетна и душ, процедурно помещение, помещение „влажна” топлина и хидромасажна вана.
- Зона за релакс, обособена в покрития вътрешен двор на всяко от крилата.

На втори етаж на всяка от двете части са обособени следните функционални зони: съблекална, салони фитнес и аеробика, музейна експозиционна зона, както и прилежащи санитарни помещения.

Следва да се има предвид, че с цел да бъде реализирано ползването на Централна минерална баня - Банкя по предназначение, в т.ч. като балнеолечебен и СПА център, е необходимо да бъдат изпълнени специфични нормативни изисквания към балнеолечебните и СПА центрове и услуги, предвидени в Закона за туризма, Закона за лечебните заведения и издадените въз основа на тях подзаконовни актове.

Съгласно параграф 1, т.43 от Закона за туризма „Балнеолечебен (медицъл СПА) център“ е лечебно заведение по смисъла на Закона за лечебните заведения. Съгласно чл.3, ал.3 от Наредба № 04-14 от 09.10.2019 г. за условията и реда за сертифициране на „Балнеолечебен (медицъл СПА) център“, „СПА център“, „Уелнес център“ и „Таласотерапевтичен център“, балнеолечебен център може да бъде създаден и управляван от лечебни заведения по чл.8, ал.1 т.2 и чл.9, ал.1 от Закона за лечебните заведения.

Съгласно параграф 1, т.44 от Закона за туризма „балнеолечебните услуги се изпълняват от медицински и немедицински специалисти, получили своето образование в акредитирано висше училище“. а СПА услугите се изпълняват от персонал със специализирано в съответната област образование.

За да може да бъде стопанисван и управляван балнеолечебен и СПА център, следва да е налице сертификат от Министъра на туризма на основание чл.138, ал.1 и ал.2 от ЗТур, като условията и реда за сертифициране са подробно разписани в Наредба № 04-14 от 09.10.2019 г. за условията и реда за сертифициране на „Балнеолечебен (медицъл СПА) център“, „СПА център“, „Уелнес център“ и „Таласотерапевтичен център“. Получаването на такъв сертификат е при наличие на съответствие на центъра с минималните изисквания за изграждане, обзавеждане, оборудване, обслужване, предлагани услуги и професионална и езикова квалификация на персонала, предвидени в горесцитираната наредба.

Предвид горното за въвеждането в експлоатация и управлението на такъв център са налице завишени изисквания, както за условията и реда за сертифициране, така и по отношение на предоставените услуги и професионална квалификация на персонала.

„Софийски имоти“ ЕАД управлява комплекс „Възраждане“, находящ се в гр. София, район „Възраждане“, ул. „Българска моравя“ № 4. В комплекса се предлагат услуги за спорт, физическо възстановяване и релакс чрез поддържане на съоръжения, които се захранват с минерална вода: закрит плувен басейн, 5 открити плувни басейни, солна стая, сауна и парна баня, тангенторна вана и др.

Дейността в комплекс „Възраждане“ е пряко свързана с отход и релаксация, но не се предлагат балнеолечебни и СПА процедури, поради завишените нормативни изисквания и ограничението по отношение на субектите, които могат да извършват такава дейност.

Изграждането и управление на Балнеолечебен и СПА център не може да бъде поето от „Софийски имоти“ ЕАД, тъй като дружеството не отговаря на нормативните изисквания за дейността, която се осъществява в такъв вид места.

В тази връзка, в случай, че Столичен общински съвет, със свое решение, възложи на „Софийски имоти“ ЕАД да стопанисва Централна минерална баня - Банкя, находяща се в гр. Банкя, услугите, които биха могли да бъдат предоставени от дружеството са в сферата на дейностите, които се извършват в комплекс „Възраждане“ – поддържане на съществуващите автентични термални зони, суха високотемпературна секция и влажна високотемпературна секция и зона за релакс, обособена в покрития вътрешен двор на всяко от крилата.

В този обхват на дейност дружеството притежава управленски опит. От откриването на комплекс „Възраждане“ до настоящия момент и въпреки наложените ограничителни противоепидемични мерки, „Софийски имоти“ ЕАД успя да развие комплекса като едно добро място за отдих и рекреация за гражданите и гостите на столицата и да реализира приходи от дейността.

След прегледа на финансово-икономическите показатели, част от предоставената документация, запознаване с прогнозните първоначални инвестиции и извършения оглед на обекта, по предварителни разчети на „Софийски имоти“ ЕАД, са необходими около 150 хил.лв. за дооборудването и дообзавеждането му с цел привеждане на базата в готовност за посрещане на клиенти.

В предоставения финансов модел са включени 2 групи разходи за първоначални инвестиции, като сумата е изчислена на около 700 000 лв. Първата група разходи са свързани с набавянето на необходимото технологично оборудване за помещенията на спа центъра, като голяма част от тях вече са извършени. За посрещане на клиенти е необходимо да се закупи оборудване за рецепцията и фойетата, за съблекарните, за баровете и релакс зоните, за спа помещенията, за баните и др.

Въз основа на идентифицираните дейности, които ще се извършат и проучване на подобни обекти, Консултантът изготвил анализа е направил прогноза на приходите, които може да генерира минералната баня като съвременен Балнеоложки и СПА център. Приходите от дейността по експлоатация на обекта се формират от приходите от различните му функционални части, съгласно изготвения технически проект. Това са приходи от Балнеоложки и спа център и приходи от Кафе и бар. Приходите са изчислени на базата на капацитета, очакваната посещаемост и цените на услугите в спа центъра. Средната посещаемост на центъра варира за различните зони от 20% до 50%, като единствено за плувния басейн (предвиден за изграждане, като част от концесията) е предвидена посещаемост от 90% през празничните и почивни дни. Трябва да се има предвид, че ако в обекта не се предлагат всички предвидени в предоставената ни документация услуги, а само ограничена част от тях, това ще доведе до ограничаване на целевата група от посетители и привличането на по-ограничен кръг от клиенти, съответно ще окаже влияние върху прогнозираните приходи от отделните дейности.

В същото време, предварителната оценка на разходите за управление, поддръжане и експлоатационни разходи за предоставянето на услугите са формирани от разходи за материали, електроенергия, топлоенергия, студена вода, персонал, разходи за текущи ремонти и поддръжка на оборудването и са сравнително константни, тъй като в по-голямата си част не се повлияват значително от обхвата на предлаганите услуги. Това са разходи, необходими за осветление, отопление, климатизация и вентилация на обекта, както и разходи за персонала, ангажиран с управлението и администрирането на целия обект, застраховка, данък и ТБО, почистване и охрана, др.

С оглед на гореизложеното е трудно да се направи точна оценка на очакваните парични потоци, но в случай, че Столичен общински съвет, със свое решение, възложи на „Софийски имоти“ ЕАД да стопанисва Централна минерална баня – Банкя, дружеството ще направи възможното да оптимизира предлаганите услуги и разходите за управление до такива обеми, които да позволят функционирането на обекта.

В предоставения от Район „Банкя“-СО правен анализ изготвен за целите на концесията, е обърнато внимание, че при предоставянето на правото на стопанисване и управление на Централна минерална баня „Банкя“ следва да се има предвид, че тъй като минералният извор не е собственост на общината, то той не може да бъде предоставен от общината за управление заедно със сградата на Централна минерална баня „Банкя“. Същото се отнася и за и земите, заети от пояс I на санитарно-

охранителната зона на водоземното съоръжение, които съгласно ЗВ представляват публична държавна собственост.

Допълнително, използването на водата от каптирания минерален извор ще изисква съответното разрешително по чл. 50, ал. 3, б. „в“ от Закона за водите. Разрешителното се издава от директора на басейнова дирекция (чл. 52, ал. 1, т. 4 от ЗВ) и за него се заплаща съответната такса, определена по реда на Тарифата за таксите за водовземане, за ползване на воден обект и за замърсяване.

Учредяването на безвъзмездно право на ползване съгласно Закона за общинската собственост изисква обектът на вещно право да бъде в режим на частна общинска собственост. Поради тази причина предлагаме, на основание чл. 6, ал. 1, във вр. с ал. 3 от ЗОС, собствеността върху описание имот да бъде преобразувана в частна общинска собственост.

Съгласно чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 6, ал. 1, във вр. с ал. 3 и чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост, във вр. с чл. 71 от Наредбата за общинската собственост, във вр. с чл. 21, ал. 1, т. 8, във вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 23, ал. 1, т. 21 и т.22 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, моля да приемете решение, съгласно приложения проект.

Приложения:

1. Акт за публична общинска собственост № 108/15.08.2014 г.;
2. Скица на имота
3. Писмо рег. № СОА22-ТД26-9983/30.06.2022 г.
4. Писмо с рег. № СОА22-ТД26-9983-(2)/12.07.2022 г.
5. Проект на решение.

С УВАЖЕНИЕ,

1.....

/АННА СТОЙКОВА/

2.....

/БОТЪО БОТЪВ/ / /

3.....

/РАДОСЛАВ АБРАШЕВ/

4.....

/НИКОЛАЙ СТОЙНЕВ/

5.....

/РАНГЕЛ МАРКОВ/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За учредяване на право на ползване на „Софийски имоти“ ЕАД върху балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения, представляваща сграда с идентификатор 02659.2193.483.1 и даване на разрешение за разходване на собствени средства.

На основание чл. 6, ал. 1, във вр. с ал. 3 и чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост, във вр. с чл. 71 от Наредбата за общинската собственост, във вр. с чл. 21, ал. 1, т. 8, във вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 23, ал. 1, т. 21 и т.22 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Обявява за частна общинска собственост балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения със застроена площ от 1590 кв. м. и разгърнатата застроена площ- 5200 кв. м., находяща се в западната част на Градския парк на гр. Банкя- УПИ I- за парк, кв. 82 по плана на гр. Банкя- сграда с идентификатор 02659.2193.483.1, съгласно скица № 15- 274790/07.08.2014 г. на АГКК, с предназначение- „сграда за битови услуги“, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2193.483, актувана с Акт за публична общинска собственост № 108/15.08.2014 г.

2. Учредява срочно и безвъзмездно право на ползване за срок до провеждане на успешна концесия, но за не повече от 5 години на „Софийски имоти“ ЕАД, с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, ет. 6, представлявано от Димитър Шивачев и Полина Витанова съвместно, върху балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения със застроена площ от 1590 кв. м. и разгърнатата застроена площ- 5200 кв. м., находяща се в западната част на Градския парк на гр. Банкя- УПИ I- за парк, кв. 82 по плана на гр. Банкя- сграда с идентификатор 02659.2193.483.1, съгласно скица № 15- 274790/07.08.2014 г. на АГКК, с предназначение- „сграда за битови услуги“, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2193.483, актувана с Акт за публична общинска собственост № 108/15.08.2014 г., с цел управление на балнеолечебницата.

3. Възлага на „Софийски имоти“ ЕАД да застрахова имота в полза на Столична община

4. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва собствени средства, необходими за закупуване на дълготрайни активи, свързани със стопанисването и управлението на имота подробно описан в т. 2, в размер до 150 000 лв. без ДДС.

5. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор в изпълнение на т. 2 от настоящето решение.

6. Възлага на кмета на СО-район „Банкя“ да издаде акт за частна общинска собственост за имота подробно описан в т. 1 от настоящето решение.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

[име, фамилия]