



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ДО
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТНОСНО: Даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да закупи компресор за термопомпа, част от отоплителната система на Минерална баня „Банкя“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Столична община е постъпило писмо от „Софийски имоти“ ЕАД с вх.№ СОА22-ВК08-9983-[10]/10.11.2025 г., с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да закупи компресор за термопомпа, част от отоплителната система на Минерална баня „Банкя“, на стойност до 51 000.00 лева без ДДС.

С Решение № 581 по Протокол № 60 от заседание на Столичния общински съвет проведено на 21.07.2022 г. на „Софийски имоти“ ЕАД е учредено срочно и безвъзмездно право на ползване за срок до провеждане на успешна процедура за концесия и сключване на договор с концесионер, но за не повече от 3 години, върху сграда с идентификатор 02659.2193.483.1 по КККР на гр.Банкя, с цел управление на обекта.

В изпълнение на горесцитираното решение е сключен договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху недвижим имот – частна общинска собственост, между Столична община (СО) и „Софийски имоти“ ЕАД, с рег.№ СОА22-ДГ65-11 от 21.09.2022 г. на СО, със срок до провеждане на успешна процедура за концесия и сключване на договор с концесионер, но за не повече от 3 години, считано от подписването му и извеждане от деловодната система на Столична община. Съгласно чл.18 от Закона за собствеността и чл.34, ал.7 от Закона за общинската собственост, договорът е вписан с вх.рег. № 70114/21.09.2022 г., акт № 164, том CLXXV, дело № 53576 в Службата по вписванията – гр.София.

Във връзка с изтичане на срока на учреденото на „Софийски имоти“ ЕАД право на ползване с Договор рег.№ СОА22-ДГ65-11 от 21.09.2022 г. на СО, с Решение № 207 по Протокол № 33 от заседание на Столичния общински съвет проведено на 27.03.2025 г., е взето решение на „Софийски имоти“ ЕАД да бъде учредено срочно и безвъзмездно право

на ползване за нов срок до възлагане на концесия или предоставяне под друга форма на управление, но за не повече от 3 години, считано от 22.09.2025 г.

В изпълнение на горецитираното решение е сключен Договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху недвижим имот – частна общинска собственост, между Столична община (СО) и „Софийски имоти“ ЕАД, с рег.№ СОА25-ДГ65-11 от 13.10.2025 г. на СО. Договорът е вписан с вх.рег. № 88087/14.10.2025 г., акт № 124, том ССХ, дело № 69662 в Службата по вписванията – гр.София.

На 24.10.2025г. е настъпила повреда в отоплителната система на обект Минерална баня „Банкя“. Термопомпният агрегат - модел: Daikin EWWQ360G-SS021, който отговаря за допълнителното подгряване на водата в отоплителната инсталация на обекта, е спрял работа, като е отчел грешка, която го въвежда в аварийен режим. Незабавно е подадена заявка за посещение към специализирана в сферата на отоплението, вентилацията и климатизацията фирма, която е извършила доставката на агрегата, с цел извършване на диагностика и установяване на проблема.

След извършена на 28.10.2025 г. диагностика е констатирано, че един от двата компресора, осигуряващи работата на агрегата, е изгорял и не подлежи на ремонт. По информация от Район „Банкя“ – СО гаранционният срок на термопомпата е изтекъл. С цел осигуряване на отопление на обекта е направен опит агрегатът да бъде настроен за работа само с един компресор, но поради невъзможност да се осигури необходимата производителност за гарантиране на топлинната мощност, термопомпата отново влиза в режим на грешка и изключва.

Липсата на отопление, в комбинация с липсата на достатъчна вентилация, е довела до невъзможност за ползване на уелнес зоната на ниво -1, поради образуване на конденз и риск от увреждане на стени, тавани, оборудване и обзавеждане. Поради това, тази част на обекта временно е затворена до отстраняване на повредата.

За отстраняване на повредата е необходимо да се подмени изгорелият компресор, за което са изпратени запитвания към редица фирми работещи с оборудване на производителя Daikin. Поради спецификата на термопомпата, нейните компоненти не се поддържат на склад в страната и е необходимо повече технологично време за проверка на наличност и получаване на ценова оферта. До момента е получена оферта само от фирма „Мега Електроникс - АП“ ООД, както следва:

1. Оферта № 252031/31.10.2025г. от фирма „Мега Електроникс - АП“ ООД на стойност 38 593.00 /тридесет и осем хиляди петстотин деветдесет и три лева/ без ДДС за доставка и монтаж на нов компресор модел ZP725KCE-FED-502 и оферта №252032/31.10.2025г. от фирма „Мега Електроникс - АП“ ООД на стойност 12 000.00 /дванадесет хиляди лева/ без ДДС за подмяна на компресор включваща: азотна проба, събиране на фреон и зареждане с фреон. Срок за доставка на компресора – 8 седмици.

Предвид дългия срок за доставка и необходимостта да се гарантира нормалното функциониране на обект Минерална баня „Банкя“, са предприети действия за проучване на други възможности за отопление.

Установено е, че има възможност да се изгради байпас на авариралата термопомпа, чрез който да се пренасочи минерална вода с температура от около 30 градуса директно към радиаторите и подовото отопление, което ще осигури допълнително отопление в обекта. Това ще позволи предлаганите в обекта услуги да продължат да се ползват от клиенти, при условие, че няма рязък спад във външните температури. За извършване на тази дейност се очаква да бъдат изготвени количествено-стойностни сметки и да бъде предоставено ценово предложение. Дори и след прилагане на тази алтернативна мярка, в случай, че външните температури отбележат значителен спад спрямо настоящите, може да се наложи цялостно затваряне на обекта до отстраняване на повредата в термопомпата.

За закупуване на необходимия актив, съгласно чл.23, ал.1, т.21 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, е необходимо да бъде получено съгласие от Столичния общински съвет. С цел икономия на време, докато все още се очакват отговори на изпратените запитвания от всички фирми, е предложено да бъде внесено мотивирано предложение до Столичния общински съвет за получаване на съгласие на база цената в получената към момента оферта.

Предложението е разгледано и подкрепено на заседания на Постоянната комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация и Постоянната комисия по финанси и бюджет към СОС.

Във връзка с изложеното, предлагаме Столичен общински съвет на основание чл.23, ал.1, т.21 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл. 21, ал.1, т.8, т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация да вземе решение, съгласно приложения проект.

Приложение:

1. Писмо рег. № СОА22-ВК08-9983-[10]/10.11.2025 г.
2. Проект на решение.

С уважение,



Възстановим подпис

X

Прошко Прошков

Общински съветник



Възстановим подпис

X

Бойко Димитров

Общински съветник



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да закупи компресор за термopомпа, част от отоплителната система на Минерална баня „Банкя“.

На основание чл.23, ал.1, т.21 от Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, чл.221, т.11 от Търговския закон и чл. 21, ал.1, т.8, т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т Р Е Ш И :

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да закупи, компресор за термopомпа, част от отоплителната система на Минерална баня „Банкя“, гр. Банкя, СО-район „Банкя“, ул. „Майор Коста Паница“, на стойност до 51 000.00 лева без ДДС.

2. Разходването на средствата по т.1 да се извърши при спазване изискванията на Закона за обществените поръчки.

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]