



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

21.11.2024 г.

**X** СОА24-ТД26-12732-[2]/21...

рег. №

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

### ДОКЛАД

**ОТНОСНО:** Даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да закупи със собствени средства покривна фотоволтаична инсталация и отоплителна система за външните басейни на комплекс „Възраждане“.

#### **УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

В Столичен общински съвет са постъпили писма от „Софийски имоти“ ЕАД с рег. № СОА24-ТД26-12732/25.09.2024 г., с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да закупи със собствени средства, покривна фотоволтаична инсталация за собствените нужди на Комплекс „Възраждане“, на стойност до 130 000.00 лева без ДДС и с рег. № СОА24-ТД26-15193/11.11.2024 г., с предложение да бъде дадено съгласие дружеството да закупи със собствени средства, отоплителна система и соларни покривала за външни басейни в Комплекс „Възраждане“, на стойност до 200 000.00 лева без ДДС. В горесцитираните писма, дружеството излага следната обосновка:

Комплекс „Възраждане“ е собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, изграден като част от разширението на парк Възраждане и в изпълнение на Договор за финансиране на допустим проект с „Фонд за устойчиви градове“. Построен през 2019 г. с финансиране от Европейския фонд за регионално развитие, от своето откриване през 2020 г. обектът бележи постоянен ръст на посещаемостта, предоставяйки услуги в областта на спорта, рекреацията и развлечението.

Закритият плувен басейн и уелнес зоната работят с почти пълна натовареност, като допълнително увеличаване на посещаемостта е възможно само в ненатоварените часови

пояси. Откритата част на комплекса, въпреки че традиционно работи с пълна заетост, отбелязва спад в броя посетители през 2024 г.

От една страна, причина за този спад е откриването на нов конкурентен обект на територията на Столична община в края на месец юли, а от друга страна ограниченият брой работни дни на развлекателните басейни и съоръжения, силно зависими от метеорологичната обстановка. Външната част на комплекса разполага с 5 басейна: развлекателен басейн с дълбочина 140 см и площ 301 кв.м., хидромасажен басейн с дълбочина 90 см и площ 44 кв.м., детски басейн с дълбочина 60 см и площ 123 кв.м., Бебешки басейн с дълбочина 20 см и площ 27 кв.м., басейн тип „водно-огледало“ с дълбочина 15 см и площ 660 кв.м. С изключение на бебешкия и хидромасажния басейн, които разполагат с допълнително подгряване, температурата на водата в другите 3 басейна зависи от слънцегреенето и топлоотдаването. През последните години, поради многото дни с валежи и по-ниски от обичайните температури през месеци юни (2022г., 2023г.) и/или, поради голямата амплитуда между дневните и нощни температури през месеците юни и септември, водата в тези 3 басейна не успява да достигне комфортни за тялото нива (25-26°C) и въпреки високите дневни температури, обекта не може да предложи пълноценна услуга, поради което не работи. Това се наблюдава и след дни с продължителни валежи през месеците юли и август, когато температурата в басейните се възстановява след 1-2 денонощия с обичайно за сезона слънчево време.

Във връзка с гореизложеното, дружеството е предприело действия за проучване на възможността в обекта да бъде монтирана отоплителна система, която да осигури необходимата допълнителна нагревателна мощност за достигане и поддържане на комфортна за тялото температура. Допълнителното подгряване на водата в откритите басейни, ще позволи броят на работните дни на външната част да се увеличи с до 50% и ще бъде сериозно конкурентно предимство, което може да се използва при маркетингане на обекта.

През 2023 година външната част на Комплекс „Възраждане“ е генерирала 26% от общите приходи на обекта, при само 12% от общите разходи. Това е услугата в обекта, която осигурява най-висока норма на оперативна печалба и увеличаването на нейния обем ще доведе до по-голям нетен паричен поток за дружеството.

Извършено е пазарно проучване, чрез запитвания до фирми специализирани в изграждането на отоплителни системи за басейни. След извършени огледи на място и преглед на техническата проектна документация на обекта, са извършени изчисления за необходимата допълнителна подгревна мощност и е определено подходящо място за инсталиране на агрегатите. Подгряването на водата в басейна тип „водно-огледало“ с дълбочина 15 см и площ 660 кв.м., е определено за нецелесъобразно, поради голямата отдаваема/нагреваема площ при много малка дълбочина. Като най-подходящи и най-икономически ефективни, са определени отоплителни агрегати тип „термопомпа въздух-вода“.

Финансовият анализ, извършен от „Софийски имоти“ ЕАД, показва, че в режим на първоначално загряване на басейните за постигане на разлика от 6°C, консумираната електроенергия (при COP 5) ще бъде на стойност около 142.80 лева без ДДС, което е под 3% от среднодневните приходи на откритата част на обекта.

За инсталиране на агрегати осигуряващи изчислената необходима мощност, са получени оферти на стойност от 90 562.05 лева до 174 689.33 лева без ДДС, в зависимост от производителя и включените допълнителни елементи и дейности, като: допълнителна филтрация, циркуляционна помпа, ел.табло със защита и автоматизация, трасета ел.инсталация, бетонов постамент с декоративни ограждащи елементи, разходи за проектиране, др.

За постигане на максимална ефективност и икономия на енергия е препоръчително използване на соларни (термо) покривала, чрез които топлоотдаването може да бъде намалено до между 50% и 70%. Комплекс „Възраждане“ не разполага със соларни покривала, поради което са отправени запитвания за доставка, в т.ч. механизми за навиване и пренасяне. Получени са оферти на стойност от 23 482.00 лева до 25 053.79 лева без ДДС.

С подобряването на експлоатационните условия чрез отопление на външните басейни и употребата на соларни покривала, ще се постигне устойчиво конкурентно предимство, което заедно с мерките за допълнителна енергийна ефективност – фотоволтаична инсталация за собствени нужди, ще увеличи оперативната печалба и ще допринесе за стратегическото развитие на обекта.

От 2021 година „Софийски имоти“ ЕАД е на свободния пазар за електроенергия, като провежда процедури за избор на доставчик по реда на Закона за обществените поръчки. За период от няколко месеца след преминаването на свободния пазар, увеличението на цената на ползваната електроенергия достигна 70%, Комплекс „Възраждане“, с потребление от около 400 МВч/год., формира над 30% от разходите на „Софийски имоти“ ЕАД за електроенергия.

Дружеството е предприело действия за проучване на възможността в комплекса да бъде инсталирана фотоволтаична инсталация (ФВИ) за собствени нужди, която от една страна да подобри енергийната ефективност на обекта и да намали част от неговите разходи за електроенергия, а от друга страна да допринесе за намаляване на замърсяването на околната среда.

Като единствено подходящо място за разполагане на фотоволтаична инсталация е идентифициран покривът на закрития плувен басейн. Вземайки предвид техническото решение и съставните слоеве на покрива, след направено проучване на възможните конструкции за монтиране на фотоволтаични панели, като подходяща за използване е определена конструкция без анкериране на покрива, позиционирана чрез бетонови блокчета (тежести), чието количество се определя съобразно изчисленията за натоварване от вятър и сняг. Съобразно направените допълнителни проучвания, общото тегло на конструкцията с противотежести, ще бъде около 29 тона.

За доказване на възможността да бъде инсталирана описаната по-горе конструкция върху покрива на закрития басейн, е възложено на инженер с пълна проектантска правоспособност по част „Конструктивна“ да изготви Оценка на възможностите за монтаж на фотоволтаична инсталация с тегло до 29 тона върху покривната конструкция на подземния басейн. Съгласно полученото конструктивно становище, предложената фотоволтаична инсталация може да бъде монтирана върху покрива на закрития басейн.

Възложено е и изготвянето на слънчево-енергиен одит за наличие, прогнозен потенциал и енергийна ефективност от внедряването на фотоволтаична инсталация върху покрива на басейна. Съгласно изводите от изготвения слънчево-енергиен одит, възможната инсталираната панелна мощност е 106.2 kWp, с генераторната мощност на инвертора към консуматорите е 100 kW.

Стойността за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на такъв тип фотоволтаична инсталация /ФВИ/ е определена в диапазона 1,00 - 1,20 лева/kWp без ДДС или обща средна стойност без ДДС – 116 820 лева.

При средна цена за МВч електрическа енергия 110 лева и спестените мрежови услуги на стойност около 150 лева/МВч, то произведената електрическа енергия ще спестява 29 900 – 30 000 лева/година. Инвестицията във ФВИ ще се откупи за срок от 3,8 до 4,6 години.

За проверка на определената стойност за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация, от страна на „Софийски имоти“ ЕАД е изискана и оферта от специализирана в доставката и монтажа на фотоволтаични инсталации фирма. Получена е оферта за доставка и монтаж на 100 kWp покривна централа за собствени нужди, в т.ч. настройка и въвеждане в експлоатация, изпитания от лицензирана лаборатория и протоколи, заземяване, консултиране, проектиране и изготвяне на документална част за ФВИ, на стойност 108 852.04 лева без ДДС, която потвърждава параметрите на определена в слънчево-енергийния одит обща средна стойност. Към тази стойност, следва да се предвидят средства и за непредвидени СМР дейности, свързани с прокарване на необходимото кабелно трасе до ГЕТ на обекта.

Предложението на „Софийски имоти“ ЕАД 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.221, т.11 от Търговския закон, 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 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.

#### Приложения:



Решение СИ - ВЕИ  
и отопление Възра



Писмо Софийски  
имоти.docx



Писмо 2  
Софийски имоти.d

#### ВНОСИТЕЛИ:



Въстановим подпис

X

Прошко Прошков

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



Въстановим 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, http://www.sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

### РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

За: даване на разрешение на „Софийски имоти“ ЕАД да закупи със собствени средства покривна фотоволтаична инсталация и отоплителна система за външните басейни на комплекс „Възраждане“.

На основание чл.221, т.11 от Търговския закон, 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 и чл. 21, ал.1, т.8, т.23 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да закупи със собствени средства, покривна фотоволтаична инсталация за собствените нужди на Комплекс „Възраждане“, гр. София, район „Възраждане“, ул. „Българска моравя“ № 4, на стойност до 130 000.00 (сто и тридесет хиляди) лева без ДДС.

2. Дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да закупи със собствени средства, отоплителна система и соларни покривала за външните басейни на Комплекс „Възраждане“, гр. София, район „Възраждане“, ул. „Българска моравя“ № 4, на стойност до 200 000.00 (двеста хиляди) лева без ДДС.

3. Възлага на изпълнителния директор и председателя на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД да организират избор на изпълнител/и на дейностите по т. 1 и т. 2, при спазване изискванията на Закона за обществени 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 Столичен  
общински съвет:\_\_\_\_\_**