



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

12.5.2025 г.

X COA24-BK66-2982-[7]/12.0...

Рег. номер

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № COA24-BK66-2982

Д О К Л А Д

ОТ

НИКОЛА БАРБУТОВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АНГЕЛ СТЕФАНОВ – КМЕТ РАЙОН ОВЧА КУПЕЛ, СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ЙОРДАН ТОДОРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
АННА СТОЙКОВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ДРАГОМИР МЛАДЕНОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
БОЙКО ДИМИТРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ЦВЕТЕЛИНА СИМЕОНОВА-ЗАРКИН – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СААД АЛУАНИ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

относно: Отмяна на Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024 г. на СОС, обратно прехвърляне безвъзмездно на Държавата на недвижими имот, находящи се в район „Овча купел“, ул. „Обзор“ № 2 и ул. „Равнище“ № 6, в изпълнение на чл. 54, ал. 5 от Закона за държавната собственост (ЗДС), предприемане на действия по чл. 15, ал.2, и чл. 54 от ЗДС за безвъзмездно придобиване на минерална баня „Горна баня“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Столичният общински съвет, с Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024г., възложи на кмета на Столична община да проведе всички необходими правни и фактически действия пред Областния управител на област София-град, с които да се предостави възможност на Столична община да запази за нов петгодишен срок правото си собственост върху два имота, посочени по-долу, придобити безвъз-

мездно от Столична община по реда и условията на чл. 54 от Закона за държавна собственост (ЗДС), в изпълнение на Решение № 30 от 13.01.2017 г. на Министерския съвет и Решение № 740 по Протокол № 24 от 24.11.2016 г. на Столичния общински съвет (СОС), като анексира договорите за тяхното придобиване, а именно:

1. Минерална баня „Горна баня“, представляваща сграда с идентификатор 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м., етажи: 2, заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м., идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня,, ул. „Обзор“ №2. Имотът е актуван с АОС № 4066/02.04.2019 г. на район „Овча купел“ .

За придобиването на имота е сключен Договор за безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имот – частна държавна собственост, с рег. № ДИ-021-03-022/ 26.11.2018 г. на Област София и рег. № СОА18-ДГ56-953/ 06.12.2018г. на Столична община.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м., идентичен с УПИ I-за санаториум, кв.39, кв. „Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Равнище“ № 6, заедно намиращите се в него три сгради, представляващи:

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.1, с площ от 193 кв.м., етажи: 3;
- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.2, с площ от 109 кв.м., етажи: 1;
- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.3, с площ от 32 кв.м., етажи: 1.

Имотът е актуван с АОС № 4067/ 02.04.2019 г. на район „Овча купел“.

За придобиването на имота е сключен Договор за безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имот – частна държавна собственост, с рег. № ДИ-021-03-021/ 26.11.2018 г. на Област София и рег. № СОА18-ДГ56-952/ 06.12.2018 г. на Столична община.

Съгласно разпоредбата на чл. 54, ал. 5 от ЗДС, при нереализиране на предвидените мероприятия в срок до 5 години от придобиването на имотите, общините са длъжни да прехвърлят собствеността върху тях обратно на държавата. Разходите по обратното прехвърляне на собствеността на държавата са за сметка на общинните.

Задължението, което Столична община е поела по силата на закона, а именно, че при нереализиране в срок от 5 години на предвиденото мероприятие за реновиране на обектите, собствеността върху имотите да бъде върната на държавата, е регламентирано и в чл. 4, ал. 3 на сключените договори с рег. № СОА18-ДГ56-953/06.12.2018г. и № СОА18-ДГ56-952/ 06.12.2018г. на СО.

Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024г. на СОС, заедно с изготвени от Столична община проекти на анекси към двата договора, са изпратени на областния управител на област София – град.

Областния управител на област София – град, с писмо, вх. № СОА24-ВК66-2982/3/ 25.11.2024 г. на СО, въз основа на изготвен Констативен протокол с рег. №ОА23-4600/28.03.2024 г., с който е установено, че за сградата на минерална баня „Горна баня“ не са реализирани дейностите, за които правото на собственост е прехвърлено безвъзмездно от държавата на Столична община, е изразил

становище, че няма правна възможност за „запазване“ правото на собственост на Столична община върху имотите, предмет на цитираните по-горе два броя договори (по арг. от чл. 54, ал. 5 от ЗДС), както и за сключване на анекси към тях.

В писмото се посочва, че след изпълнението на задължението на Столична община, в качеството ѝ на приобретател по посочените по-горе договори, за прехвърляне обратно на Държавата правото на собственост върху двата имота, и при наличие на последващо дадено съгласие от Столичния общински съвет за безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху тях, включително и върху други имоти, то от страна на областния управител на област София ще бъдат предприети относимите правни и фактически действия за осъществяване на нова процедура по реда на чл. 54 от ЗДС.

Собствеността върху двата имота е придобита от Столична община за нуждите на Регионален исторически музей (РИМ) – София в качеството му на партньор с проектно предложение по Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“ /НОИР/ 2014–2020, процедура ВС05М20Р001–1.002 „Изграждане и развитие на центрове за компетентност“.

Със Заповед № СОА19–РД46–7/ 02.04.2019 г. на Кмета на Столична община, имотите са предоставени за управление на Регионален исторически музей – София.

Регионален исторически музей (РИМ) – София участва като партньор при подаване на проектно предложение за „Изграждане и развитие на център за компетентност“ в сградата на минерална баня „Горна баня“. Проектното предложение на РИМ – София по Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“ 2014–2020, процедура ВС05М20Р001–1.002Р, за сградата на минерална баня „Горна баня“ не е одобрено и не получава финансиране.

Сградата на минерална баня „Горна баня“ е декларирана като архитектурно-строителен паметник на културата с категория „местно значение“ (декл. писмо № 2070 от 15.06.1983 г. на НИПК). Съгласно § 12, ал. 1 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за културното наследство (ЗКН) сградата притежава статут на декларирана единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност с категория „местно значение“.

Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м., находящ се на ул. „Равнище“ № 6, не е бил обект на инвестиционен интерес от страна на Столична община. Липсва разработван проект за реализиране на обект, в съответствие с предвиденията на подробния устройствен план за него.

Съществуващите три сгради в имота са били предмет на обследване, като с Протокол № 4 от 12.03.2020 г. на Комисия, назначена със Заповед № РД–20–49/ 16.11.2018 г. на Директора на дирекция „Общински строителен контрол“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ е констатирано, че трите сгради са застрашени от самосрутване, поради естествено износване, създават условия за възникване на пожар, вредни в санитарно-хигиенни условия, не мо-

гат да се поправят и не отговарят на нормите за проектиране и сигурност в експлоатацията.

Издадена е Заповед № РА-20-61/ 03.09.2020 г. на Главния архитект на Столична община за премахване на сградите. Заповедта не е изпълнена до настоящия момент. Разходите за премахването на трите сгради и извозването на отпадъците от тях са съществени.

По действащия подробен устройствен план за същият е отреден урегулиран поземлен имот I-за балнеосанаториум, кв. 39, м. кв. „Горна баня“. Видно от справка по програма „Isofmap“ на „ГИС София“ ЕООД, дворищнорегулационния план не е приложен. Реализиране на предвиденото по плана мероприятие за изграждане на балнеосанаториум в имота изисква предварително прилагане на плана, по един начините, посочени в §8 от Закона за устройство на територията, като Столична община следва да заплати на частни собственици, притежаващите от тях реални части от имоти, попадащи в УПИ I, кв. 39, м. кв. „Горна баня“.

Имотът следва да се върне на Държавата, като не съществуват правни пречки да се проведе процедура за повторното му придобиване безвъзмездно в собственост от Столична община по реда на чл. 54 от ЗДС. Придобиването на имота, следва да се извърши без съществуващите три сгради, които са освидетелствани като саморазрушаващи се, опасни и вредни, без възможност за поправяне, не отговарящи на нормите за проектиране и сигурност в експлоатацията.

Общото състояние на сградата на минерална баня „Горна баня“ в настоящия момент е лошо. Мазилката по фасадите е напукана, обрушена, а на места липсва. Нарушена е целостта на някои от носещите тухлени стени. Липсват пластични елементи по фасадите. Покривната конструкция е във видимо лошо състояние. Поради липсата на улици и водосточни тръби на места се наблюдават следи от течове и пропадане на част от покривната конструкция. По покрива има прорасла дървесна растителност. Масивния каменен цокъл е с нарушена повърхност. Дограмата е запазена в оригинал, но на места липсват прозорци. Скулптурите на покрива са в лошо състояние. За спасяването и запазването на сградата е необходимо спешно да се извършат аварийни ремонтни и реставрационни работи.

Регионалният исторически музей – София, в качеството му на възложител, разполага с идеен проект за обект: „Адаптация и реставрация на минерална баня „Горна баня“ като хидротермален център“, изготвен през 2020 г. Стартирането и осъществяването на проекта ще даде възможност за запазване на сградата.

Реализирането на проекта изисква имотът, находящ се на ул. „Обзор“ № 2, след обратното му връщане в собственост на държавата, съгласно чл. 54, ал. 5 от ЗДС, по реда и условията на Закона за общинската собственост, да бъде повторно придобит безвъзмездно в собственост от Столична община, по реда на чл. 54 от ЗДС.

Предвид дългия ход на процедурата по повторното придобиване на имота от Столична община, по реда и условията на чл. 54 от ЗДС, и с цел икономия на време, съществува правната възможност веднага след връщането на имота на държавата, да се поиска от областния управител на област София-град, същият да бъде предоставен за управление на Столична община по реда и условията на чл. 15, ал. 2, изр. 2 от ЗДС, съгласно който, имоти – частна държав-

на собственост, се предоставят за управление на ведомствата и общините от областния управител по местонахождението на имота.

Правото на управление, което Столична община ще придобие, дава правната възможност за законосъобразното разходване на общински бюджетни средства, свързани с дейностите по запазване на сградата на минералната баня и възстановяване на функциите, които изпълнява, съгласно нейното предназначение.

С оглед на изложеното, считаме, че Столичният общински съвет следва да приеме решение, включващо следните точки:

I. Отмяна на Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024 г. на СОС;

II. Даване съгласие Столична община, на основание чл. 54, ал. 5 от ЗДС, да прехвърли обратно на Държавата, безвъзмездно правото на собственост върху следните имоти, находящи се в гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, представляващи:

1. Минерална баня „Горна баня“, представляваща сграда с идентификатор 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, етажи: 2, заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Обзор“ №2, актувани с АОС № 4066/ 02.04.2019 г. на район „Овча купел“;

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м, идентичен с УПИ I-за санаториум, кв.39, кв. „Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Равнище“ № 6, заедно намиращите се в него три сгради, представляващи:

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.1, с площ от 193 кв.м, етажи: 3;

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.2, с площ от 109 кв.м, етажи: 1;

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.3, с площ от 32 кв.м, етажи: 1, актувани с АОС № 4067/ 02.04.2019 г. на район „Овча купел“ .

3. Възлагане на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор с областния управител на област София – град за безвъзмездно прехвърляне на правото на собственост на имотите на държавата.

III. Възлагане на Кмета на Столична община, след изпълнение на точка II-ра от решението, да предприеме всички действия, с които Столична община да придобие от областния управител на област София – град правото на управление върху имота, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Обзор“ №2, представляващ минерална баня „Горна баня“, съставляващ: сгради с идентификатори: 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, етажи: 2, 68134.4331.5474.2, с площ от 20 кв.м, 68134.4331.5474.3, с площ от 85 кв.м и 68134.4331.5474.4, с площ от 20 кв.м заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, по реда и условията на чл. 15, ал.2, изр. 2 от ЗДС.

IV. Дава съгласие, след изпълнение на точка II-ра от решението, Столична община да придобие от Държавата, по реда на чл. 54

от ЗДС, безвъзмездно правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. Минерална баня „Горна баня“, представляваща сграда с идентификатори 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, етажи: 2, 68134.4331.5474.2, с площ от 20 кв.м, 68134.4331.5474.3, с площ от 85 кв.м и 68134.4331.5474.4, с площ от 20 кв.м, заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Обзор“ №2.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м, идентичен с УПИ I-за санаториум, кв.39, кв. „Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Равнище“ № 6, **без намиращите се в него три сгради** с идентификатори 68134.4331.3904.1, 68134.4331.3904.2, и 68134.4331.3904.3, за които с Протокол № 4 от 12.03.2020 г., е установено, че са застрашени от самосрутване, поради естествено износване, създават условия за възникване на пожар, вредни в санитарно-хигиенни условия, не могат да се поправят и не отговарят на нормите за проектиране и сигурност в експлоатацията.

V. Безвъзмездното право на управление по т. III от решението и безвъзмездното право на собственост по т. IV от решението, се придобиват от Столична община за задоволяване на обществени потребности от местно значение, включващи адаптация и реставрация на минералната баня „Горна баня“ като хидротермален център, а за имота на ул. „Равнище“ № 6 за реализиране на обект, необходим за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение след изменение на действащ Подробен устройствен план по реда и условията на ЗУТ.

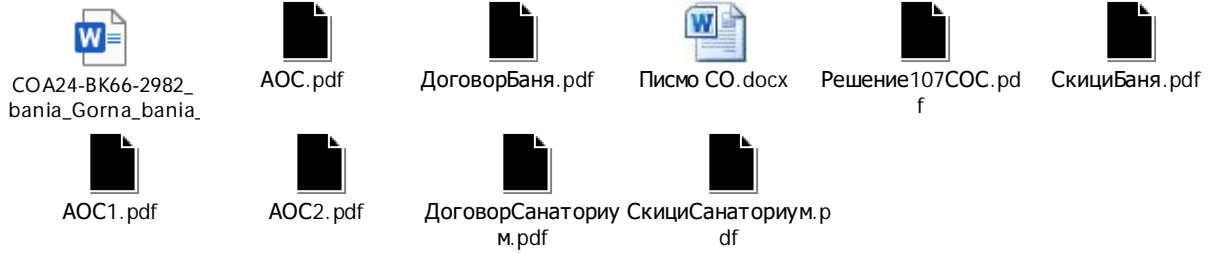
VI. Възлагане на Кмета на Столична община да сключи договори с областния управител на област София – град, както следва:

- По т. III от решението, след издаване на заповед от областния управител на област София – град за учредяване безвъзмездно право на управление, съгласно чл.15, ал. 2, изр. 2 от ЗДС;

- По т. IV от решението, след приемане на решение от Министерския съвет на Република България за безвъзмездно прехвърляне на правото на собственост на Столична община на имотите, съгласно чл. 54, ал. 1 от ЗДС.

Предвид изложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 5 и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 6, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, предлагам на Столичен общински съвет да приеме проекта за решение, който прилагаме.

Приложение:



С уважение:

9.5.2025 г.

 Възстановим подпис

X Никола Барбутов

Никола Барбутов
Заместник кмет Столична община



X Йордан Тодоров

Йордан Тодоров
Общински съветник

5/11/2025

X Драгомир Младенов

Драгомир Младенов
Общински съветник

 Възстановим подпис

X Цветелина Симеонова-Зар...

Цветелина Симеонова-Заркин
Общински съветник
П

X Ангел Стефанов

Ангел Стефанов
Кмет район Овча Купел

025 г.

X Анна Стойкова

Анна Стойкова
Общински съветник

 Възстановим подпис

X Бойко Димитров

Бойко Димитров
Общински съветник

 Възстановим подпис

X маг. фарм. Саад Алуани

Саад Алуани
Общински съветник



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ !

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 202__ година

Относно: Отмяна на Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024 г. на СОС, обратно прехвърляне безвъзмездно на Държавата на недвижими имот, находящи се в район „Овча купел“, ул. „Обзор“ № 2 и ул. „Равнище“ № 6, в изпълнение на чл. 54, ал. 5 от Закона за държавната собственост (ЗДС), предприемане на действия по чл. 15, ал.2, и чл. 54 от ЗДС за безвъзмездно придобиване на минерална баня „Горна баня“.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 5 и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 6, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Отменя Решение № 107 по Протокол № 8 от 11.04.2024 г. на Столичен общински съвет.

II. Дава съгласие Столична община, на основание чл. 54, ал. 5 от ЗДС, да прехвърли обратно на Държавата, безвъзмездно правото на собственост върху следните имоти, находящи се в гр. София, район „Овча купел“, кв. „Горна баня“, представляващи:

1. Минерална баня „Горна баня“, представляваща сграда с идентификатор 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, етажи: 2, заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв.

Горна баня, ул. „Обзор“ №2, актувани с АОС № 4066/ 02.04.2019 г. на район „Овча купел“.;

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м, идентичен с УПИ I-за санаториум, кв.39, кв. „Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Равнище“ № 6, заедно намиращите се в него три сгради, представляващи:

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.1, с площ от 193 кв.м., етажи: 3;

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.2, с площ от 109 кв.м., етажи: 1;

- сграда с идентификатор 68134.4331.3904.3, с площ от 32 кв.м., етажи: 1, актувани с АОС № 4067/ 02.04.2019 г. на район „Овча купел“ .

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор с областния управител на област София – град за безвъзмездното прехвърляне на правото на собственост на имотите на държавата.

III. Възлага на Кмета на Столична община, след изпълнение на точка II-ра от решението, да предприеме всички действия, с които Столична община да придобие от областния управител на област София – град правото на управление върху имота, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Обзор“ №2, представляващ минерална баня „Горна баня“, съставляващ: сгради с идентификатори: 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, 68134.4331.5474.2, с площ от 20 кв.м, 68134.4331.5474.3, с площ от 85 кв.м и 68134.4331.5474.4, с площ от 20 кв.м заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, по реда и условията на чл. 15, ал.2, изр. 2 от ЗДС.

IV. Дава съгласие, след изпълнение на точка II-ра от решението, Столична община да придобие от Държавата, по реда на чл. 54 от ЗДС, безвъзмездно правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. Минерална баня „Горна баня“, представляваща сграда с идентификатор 68134.4331.5474.1, с площ от 715 кв.м, етажи: 2, 68134.4331.5474.2, с площ от 20 кв.м, 68134.4331.5474.3, с площ от 85 кв.м и 68134.4331.5474.4, с площ от 20 кв.м заедно с поземлен имот с идентификатор 68134.4331.5474, с площ от 6337 кв.м, идентичен с УПИ I-за баня и парк, кв.1а, м. „кв. Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Обзор“ №2.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.4331.3904, с площ от 1230 кв.м, идентичен с УПИ I-за санаториум, кв.39, кв. „Горна баня“, с административен адрес: гр. София, район „Овча купел“, кв. Горна баня, ул. „Равнище“ № 6, **без намиращите се в него три сгради** с идентификатори 68134.4331.3904.1, 68134.4331.3904.2, и 68134.4331.3904.3, за които с Протокол № 4 от 12.03.2020 г., е установено, че са застрашени от самосрутване, поради естествено износване, създават условия за възникване на пожар, вредни в санитарно-хигиенни условия, не могат да се поправят и не отговарят на нормите за проектиране и сигурност в експлоатацията.

V. Безвъзмездното право на управление по т. III от решението и безвъзмездното право на собственост по т. IV от решението, се

