



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

До:

Г-н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Председател на

Столичния общински съвет

ДОКЛАД

от

ГЕРГИН БОРИСОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ПЛАМЕНА ТЕРЗИРАДЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

арх. ЗАРКО КЛИНКОВ – КМЕТ НА РА "ВИТОША"

ОТНОСНО: Придобиване на терени и обекти държавна собственост, описани в АДС №427(2630)/31.10.1952 г., представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1896.790 и находящите се в него постройки на Княжевската минерална баня

Уважаеми г-н Петров,

Уважаеми госпожи и господи – общински съветници,

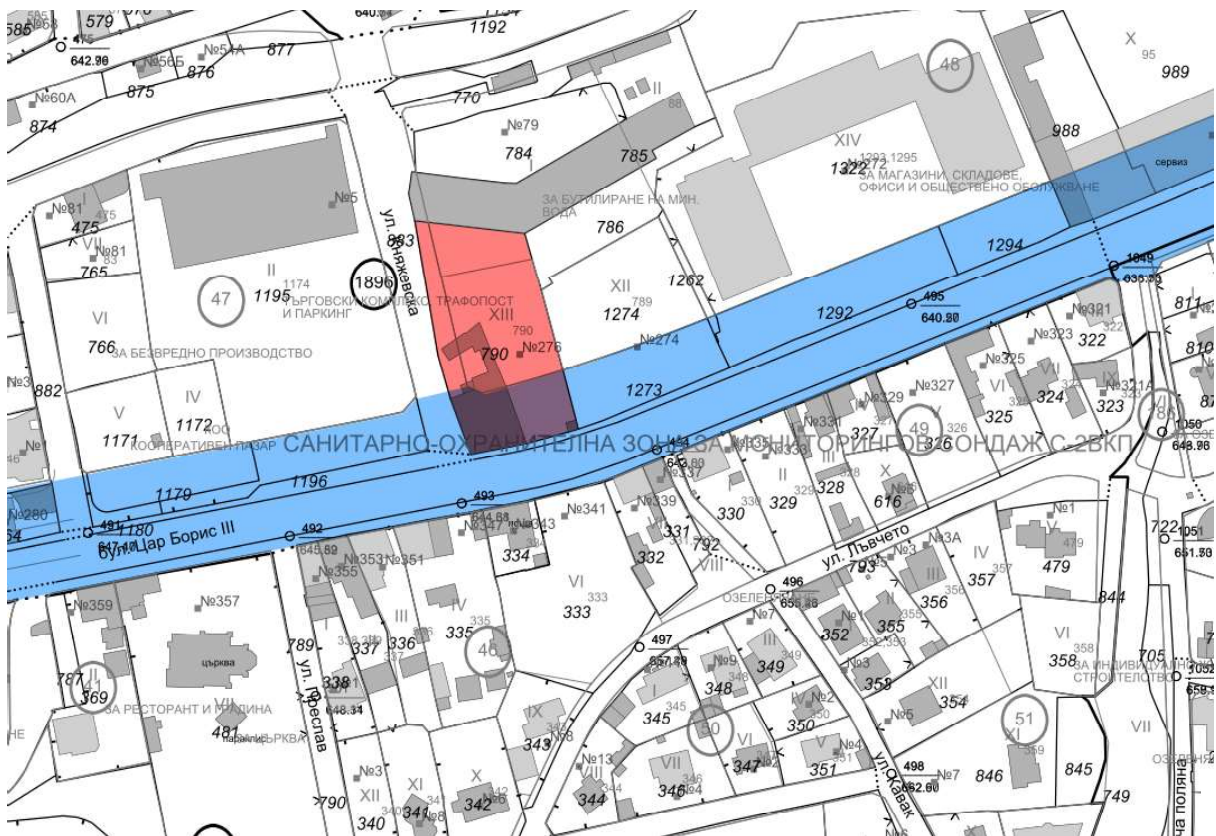
Общозвестен факт е, че София е град богат на минерални води и в миналото ѝ около минералните находища са изградени минерални бани за балнеолечебни и рекреативни цели. Днес сме свидетели как до голяма степен този природен ресурс се пропява и не се използва по предназначение. Същевременно инфраструктурата, която обезпечава ползването на минералните води е – в голямата си част – в аварийно или негодно за употреба състояние. Дългогодишното отлагане на разрешаването на тези проблеми води до това София да не може да се възползва от природните дадености по начина, по който го правят други градове със сходни ресурси, изпускайки възможността да се конкурира с тях.

Гореизложеното важи в пълна сила и за най-старата минерална баня в града – тази в кв. Княжево. Сведения за съществуването на минералната баня и лековитите свойства на нейните води датират още от 16 век. След Освобождението банята е била културно и социално средище от местно значение, както и център за лечение на различни видове заболявания. Минералната вода, която захранва банята е богата на карбонати, сулфати и по-малко хидрокарбонати и подходяща за лечение на хора с функционални нервни разстройства: невроза, главоболие, хипертония, безсъние и др. Заради местонахождението и лечебните води в миналото е съществувал проект за създаване на парково пространство за отдих около банята, който не се е реализирал през годините. През 2000 г. банята е обявена за паметник на културата от местно значение.

Към настоящия момент историческата сграда с прилежащата земя е собственост на търговското дружество "Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс" ЕАД (СБР-НК) с принципал Министерство на здравеопазването. До 2010 г. СБР-НК извършва процедури в банята, но от тогава насам банята е затворена и преустановява своята дейност. Впоследствие сградата е отдавана под наем на частна фирма за период от 3 г., но поради икономически причини същата се оттегля. От тогава до днес Княжевската минерална баня спира своето функциониране и започва амортизацията на инфраструктурата и пространството около нея. С писмо с изх. № 07-00-18/05.03.2020 г. **ръководството на СБР-НК се свързва с кмета на Столичната община с предложение считания от тях за неоперативен актив имот на Княжевската минерална баня да бъде продаден на Столична община, като предварителната цена, коментирана от принципала на СБР-НК към 2020 г. възлиза на приблизително 2,5 милиона лева.**

През годините докато банята е затворена, СБР-НК не е имал ресурса и възможността да я поддържа по начина, който един отговорен стопанин следва да го прави. Твърди се, че са били заделени средства за аварийни ремонти, които обаче не довеждат до качествено подобрене на сградния фонд. Дори напротив, днес сградата на минералната баня е в лошо техническо състояние и при

продължаващата липса на ясна воля от страна на СБР-НК да я поддържа, съществува реалната опасност тя да бъде частично или в цялост невъзстановяема. Друга причина, поради която СБР-НК не инвестира в поддържането на банята, е действащата улична регулация на бул. "Цар Борис III", която предвижда разширението му с профил 38 метра. Тази улична регулация е морално остаряла и с отдавна отпаднала необходимост, т.к. предвижданията за провеждане на трафика между Перник и София, продиктували приемането ѝ, предшестват разработката на АМ "Струма" (бивша "Люлин"). Имотът към днешна дата не разполага с предназначение за баня, т.к. по регулация близо половината от площта му и почти цялата сграда (вкл. автентичната сграда на банята) попадат в отрежданията за улица. При така действаща улична регулация на бул. "Цар Борис III", Столичната община е задължена да придобие имота по един или друг начин.



Регулационен план на бул. "Цар Борис III" (синьо), попадащ върху имота на Княжевската баня (червено)

За спасяването и запазването на сградата и използването на минералната вода е необходимо да се осъществят спешни укрепително-ремонтни дейности по фасадата и покрива, както и да се извърши последващо обследване на конструкцията за възлагане на по-нататъшни реставрационни проекти с цел възстановяване на банята в нейната цялост и въвеждането ѝ в експлоатация.

Друг важен аспект, който е наложителен за привеждането на Княжевската баня в пълноценен туристически продукт е ползването на минералната вода. Към днешна дата, употребата и правата върху дебита на находището, захранващо я, не са прехвърлени на Столичната община, въпреки, че прекратяването на дейността на банята не е обвързано с изчерпване на дебита на минералната вода. Днес стотици литри минерална вода дневно буквално "изтичат в канала" поради системната безстопанственост на институциите, натоварени с тяхното управление. Вече неизвършващата дейност балнеолечебница "Княжево" притежава действащо разрешително за водовземане от минерална вода № 11610081/17.03.2021 г., което възпрепятства Столичната община да поиска такова по реда на § 133 (1) от ПЗР на Закона за водите, но считаме, че предвид липсата на активно водоползване от страна на притежателя на разрешителното, след придобиването на имота, Столичната община е в правото си да поиска пред Министерство на околната среда и водите същото да бъде прекратено и находището да ѝ бъде преотстъпено за безвъзмездно ползване за срок от 25 години.

След въвеждането в експлоатация на банята тя има потенциал да се превърне в част от Витошкия туристически маршрут и част от цялостния балнеологичен продукт на града. Предвид заявките на няколко политически групи в Столичния общински съвет в посока на подкрепа на намиране на трайно решение за управление на материалната база на минералните бани, е безспорно, че такова ще бъде изготвено и задвижено в рамките още на този мандат. Най-оптималното решение, каквото е имплементирано и в градове като Будапеща, е именно общинско звено, управляващо минералните бани като

единен продукт, предлаган и промотиран във всички канали за комуникация с туристите и гражданите.

За да може тази форма на общинско управление – независимо дали като общинско предприятие или търговско дружество – да управлява и водата от находището в кв. Княжево първата необходима стъпка е собствеността на банята да премине в ръцете на Столична община.

С оглед на гореизложеното, считаме че СБР-НК не е в състояние да съхрани и възстанови минералната баня в Княжево във вид, отговарящ на статута ѝ като паметник на културата и като обект от балнеоложката инфраструктура на София, нито е и способен да я въведе в повторна експлоатация. Поради това предлагаме Столичният общински съвет да възложи на Кмета на Столична община да проведе необходимите правни и фактически действия пред Министерство на здравеопазването и по-специално пред – собственика на Княжевската минерална баня и прилежащия терен "Специализирани болници за рехабилитация – Национален комплекс" ЕАД – за тяхното придобиване. С приложения в настоящия доклад проект за решение предвиждаме преговорите с държавата да могат да се водят в контекста на безвъзмездно придобиване по реда на Чл. 54 (1) от Закона за държавната собственост или чрез вече предложената от Министерство на здравеопазването процедура от отчуждаване по реда на Чл. 17 (1) т. 4 от Правилника за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала.

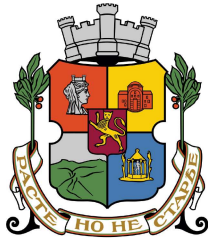
гр. София
07.05.2024 г.

С уважение,

ergin
9:43 Гергин Борисов
Общински съветник

ia
elkova Пламена Терзирагева
Общински съветник

арх. Зарко Клинов
Кмет на район "Витоша"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет
от 2024 година

За придобиване на терени и обекти държавна собственост, описани в АДС №427(2630)/31.10.1952 г., представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1896.790 и находящите се в него постройки на Княжевската минерална баня. На основание чл. 3, ал. 2, т. 3 и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 54, ал. 1 от Закона за държавната собственост, чл. 17, ал. 1, т. 4 от Правилника за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, чл. 6, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

Възлага на Кмета на Столичната община да предприеме всички необходими действия за придобиване – безвъзмездно или чрез откупуване – на терени и обекти държавна собственост, описани в АДС №427(2630)/31.10.1952 г., представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1896.790 и находящите се в него постройки на Княжевската минерална баня.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 година, Протокол № от 2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет
(Цветомир Петров)