



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>



Столична община

Входящ №

COA25-BK66-9591-[6]

Регистриран на 11.12.2025

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



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

Относно: Рамка за публично-частно партньорство и идентифицирани имоти за изграждане на паркинги

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

С решение № 581 от 24.07.2025 година Столичен общински съвет създаде работна група за подготвяне на рамка за публично-частно партньорство (ПЧП) за изграждане, разработка и експлоатация на подземни и надземни паркинги, зарядни станции за електрически автомобили, спортни зали и термални комплекси на територията на Столична община.

В периода от 24.07.2025 година до 05.12.2025 година работната група (РГ) проведе 1 организационно и 4 работни заседания. За изпълнение на възложените задачи бяха изпратени писма до всички райони на Столична община, както и до общинските дружества Софийски имоти ЕАД и Спортна София 2000 ЕАД за предоставяне на имоти, подходящи за изграждане на паркинги и спортни зали чрез ПЧП. РГ изпрати и писмо до Отдел „Концесиониране и концесионен контрол“ за изготвяне на Анализ за правна рамка за Публично-частни партньорства, който да разгледа различните варианти за реализиране на публично-частни партньорства (ПЧП) по отношение на изграждане на паркинги и спортни игрища и зали, а именно:

- Предоставяне на срочно/безсрочно право на строеж върху общински имот
- Възлагане на концесия
- Създаване на смесено търговско дружество

и да съдържа следната информация и оценка за всеки от вариантите:

- Кратко описание на правните основания за реализиране на ПЧП.

- Предимства и недостатъци от гледна точка на запазване на интересите на Столична община и възможностите за контрол в различните етапи от осъществяване на партньорството, включително запазване на собствеността върху имотите и придобиване на собственост върху изградените сгради след изтичане на определен период.
- Кратко описание на стъпките за реализация на ПЧП, включително и приблизителни срокове.

Впоследствие заданието за анализа беше допълнено и с разглеждане на варианта с прилагане на механизма за насърчаване на инвестиции клас „В“ като пряк административен способ за учредяване на вещни права и специализираната форма на ПЧП по Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС), предвиждаща безвъзмездно учредяване на право на строеж за дълъг срок (до 30 години).

Извършеният анализ (приложен към доклада) стигна до следните заключение за приложимостта на различните механизми за ПЧП:

Категория Проекти	Препоръчителен Механизъм	Основно Предимство
I. Машабна и сложна инфраструктура	Концесия за строителство по ЗК	Най-добра комбинация от привличане на капитал, цялостен контрол върху услугата и придобиване на собствеността в дългосрочен план. Подходящ за големи спортни зали и подземни паркинги.
II. Мрежа от обекти и оперативно участие	Смесено търговско дружество	Институционализира дългосрочно партньорство за управление на мрежи от обекти, като позволява пряко оперативно участие и споделяне на риска.
III. Средни проекти с ясни параметри	Срочно/безсрочно възмездно право на строеж	По-бърз и сигурен начин за гарантиране на придобиването на собствеността. Подходящ за по-малки обекти с ясно дефиниран обхват на строителството.
IV. Специализирани спортни обекти	ПЧП по ЗФВС	Безвъзмездно прехвърляне на права срещу поемане на оперативния риск и задължението за поддръжка от частния партньор (ЮЛНЦ). Строго ограничено до спортни обекти и съоръжения.

V. Малки, административни инвестиции	Инвеститор Клас "B"	Директен административен способ за малки проекти с финансов таван до 2 млн. лв. Изисква строг мониторинг поради липсата на конкурентна процедура.
--	------------------------	---

Работната група обсъди различните механизми и стигна до заключението, че механизмът „Смесено търговско дружество“ не се е доказал като добре работещ през годините и не е подходящ за реализация на публично-частно партньорство (ПЧП) за изграждане, разработка и експлоатация на подземни и надземни паркинги, зарядни станции за електрически автомобили, спортни зали и термални комплекси на територията на Столична община. По отношение на паркингите се стигна до заключението, че за по-малки обекти с оглед на по-леката процедура е подходящо да се използват механизмите за предоставяне на възмездно право на строеж или Инвеститор клас „B“, а при по-големите проекти – Концесия за строителство по Закона за концесиите (ЗК).

По отношение на идентифициране на подходящи имоти получената информация от районните администрации беше обобщена и проверена от дирекция „Общинска собственост“ и от Направление архитектура и градоустройство по отношение на собственост и градоустройствен статус. Списъкът с предложените имоти беше допълнен и с терени, идентифицирани от дирекция „Общинска собственост“. На последните две заседания на работната група бяха прегледани детайлно всички идентифицирани имоти и след задълбочени дискусии РГ се обедини около заключението, че към настоящия момент има 9 имота, които са подходящи за стартиране на процедура за изграждане на паркинги чрез ПЧП. Имотите са, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.610.2018, находящ се в район „Подуяне“, Общинска публична собственост, попадащ в УПИ I-554- за етажен паркинг и УПИ V-554- за обществено обслужване и ИПУР от о.т. 7, кв. 12б, м. "Суха река-запад";
2. Поземлен имот с идентификатор 68134.512.196, находящ се в район „Сердика“, попадащ в обхвата на УПИ I- за обществено жилищно строителство, кв. 5а, м. ГГЦ-зона В 17;
3. Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.2012, находящ се в район „Овча купел“, ПУП за реструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район „Овча купел“;
4. Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9911, находящ в район „Овча купел“, ПУП за реструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район Овча купел;
5. Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.1531, находящ се в район „Овча купел“, ПУП за реструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район Овча купел;
6. Поземлен имот с идентификатор 68134.201.129, находящ се в район „Красно село“, УПИ V-за КЖС, озел., етажен гараж, подземен гара и паркинг, кв. 54, площ от 1 905 кв.м.

7. Поземлен имот с идентификатор 68134.1377.2054, находящ се в район „Надежда“, УПИ VII- за обществено обслужващи дейности, кв. 8, м. "Свобода", площ от 3 019 кв.м.;
8. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.354, находящ се в район „Илинден“, V кв.15, м. „НПЗ Захарна фабрика“, 5 940 кв.м.
9. Поземлен имот с идентификатор 68134.4090.1722, находящ се на територията на район „Младост“, УПИ I с отреждане за етажнен паркинг – гараж, кв. 33Б

Отчитайки факта, че и 9те имота са подходящи за изграждане на етажни паркинги, вкл. и с подземни нива и необходимите инвестиции са в голям обем, РГ се обедини около становището, че най-подходящият механизъм за реализиране на ПЧП за тези имоти е чрез концесия за строителство. Стъпките, които следва да се предприемат са следните:

- Включване на посочените обекти в Плана за действие за общинските концесии с решение на Столичен общински съвет по предложение на кмета на Столична община;
- Извършване на подготвителни действия по чл. 57 от ЗК;
- Внасяне на доклад до Столичен общински съвет за откриване на концесионна процедура;
- Провеждане на концесионна процедура за избор на концесионер;
- Решение на концедента за определяне на концесионер по чл. 116 от ЗК;
- Сключване на договор по чл. 120 от ЗК;
- Предаване на обекта на концесията.

С оглед на това РГ предлага на Столичен общински съвет да приеме решение, че възлага на кмета на Столична община:

- Да предложи включване на 9те имота в Плана за действие за общинските концесии;
- Да извърши необходимите подготвителни действия по ЗК и да предложи на Столичен общински съвет да одобри откриване на концесионни процедури за имотите

С това РГ приключи успешно своята работа по отношение на подготвяне на рамка за публично – частно партньорство за изграждане и експлоатация на подземни и надземни паркинги и спортни зали, както и да идентифицира, проучи и предложи имоти - общинска собственост, по отношение на възможността на тях да бъдат изградени многоетажни подземни и/или надземни паркинги на територията на Столична община. Поради факта, че в рамките на предварително приетия срок за работа на РГ до 31.12.2025 няма да бъде завършени задачите по отношение на спортни зали, зарядна инфраструктура и термално комплекси, то предлагаме удължаване на срока до 30.06.2026 година.

За подобряване на дейността на РГ предлагаме нейният състав да бъде допълнен с представители на дирекция „Спорт и младежки дейности“.

Въз връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23, във връзка с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение, съгласно приложения проект.

Приложения:

1. Анализ на правна рамка за Публично-частни партньорства с рег. № SOA25-BK66-~~9591~~(3)/17.11.2025 г
2. Допълнение към анализ на правна рамка за Публично-частни партньорства с рег. № SOA25-BK66-~~9591~~(5)/01.12.2025 г
3. ПРОТОКОЛ за извършената работа на Работна група, създадена с Решение № 581 от 24.07.2025 г. на СОС по отношение на изграждане и експлоатация на подземни и надземни паркинги
4. Проект на решение.

ВНОСИТЕЛИ:

Димитров

Петров

Петров

Бонев

Прошкив

Бонев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20____ година

За: Изграждане на многоетажни паркинги чрез Публично-частно партньорство

На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Възлага на кмета на Столична община да извърши необходимите правни действия за включване в Плана за действие на Общинските концесии на проекти за изграждане на многоетажни паркинги в следните имоти:
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.610.2018, находящ се в район „Подуяне“, Общинска публична собственост, попадащ в УПИ I-554- за етажен паркинг и УПИ V-554- за обществено обслужване и ИПУР от о.т. 7, кв. 126, м. "Суха река-запад";
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.512.196, находящ се в район „Сердика“, попадащ в обхвата на УПИ I- за обществено жилищно строителство, кв. 5а, м. ГГЦ-зона В 17;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.2012, находящ се в район „Овча купел“, ПУП за преструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район „Овча купел“;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9911, находящ в район „Овча купел“, ПУП за преструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район Овча купел;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.4334.1531, находящ се в район „Овча купел“, ПУП за преструктуриране на Овча купел 1- 4ти, 5ти и 6ти м.р., район Овча купел;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.201.129, находящ се в район „Красно село“, УПИ V-за КЖС, озел., етажен гараж, подземен гара и паркинг, кв. 54, площ от 1 905 кв.м.;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.1377.2054, находящ се в район „Надежда“, УПИ VII- за обществено обслужващи дейности, кв. 8, м. "Свобода", площ от 3 019

кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.354, находящ се в район „Илинден“, V кв.15, м. „НПЗ Захарна фабрика“, 5 940 кв.м.;
 - Поземлен имот с идентификатор 68134.4090.1722, находящ се на територията на район „Младост“, УПИ I с отреждане за стажен паркинг – гараж, кв. 33Б.
2. Удължава срока на работа на Работна група за подготвяне на рамка за публично-частно партньорство за изграждане, разработка и експлоатация на подземни и надземни паркинги, зарядни станции за електрически автомобили, спортни зали и термални комплекси на територията на Столична община, създадена с Решение № 581 / 24.07.2025 на Столичния общински съвет до 30.06.2026 година.
3. Допълва състава на Работната група, създадена с Решение № 581 / 24.07.2025 на Столичния общински съвет със следните членове:
- Десислава Темелкова – директор на Дирекция „Спорт и младежки дейности“;
 - Любомира Радоева - началник отдел „Спорт“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20____ г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичен
общински съвет:** _____