



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-15-06, факс: 02/992-1506
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org



Възстановим подпис

X РПН26-ТД26-683-/4//15.0...

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33
ГР. СОФИЯ

ДОКЛАД

От

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА СО – РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“

**Д-Р ВАНЯ ТАГАРЕВА – ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ И ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПК ПО „ОБЩЕСТВЕН РЕД И СИГУРНОСТ“**

Относно: Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на урегулиран поземлен имот УПИ IV-за баня, кв. 52 по ПУП на с.Панчарево, представляващ ПИ с идентификатор 55419.6705.2577 по КKKP с.Панчарево с площ 1428 кв.м., заедно с построената в него сграда за битови услуги-баня с идентификатор 55419.6705.2577.1 с площ 433 кв.м., АОС № 4576/2013г. и масивна сграда за търговия /павилион/ с идентификатор 55419.6705.2577.2 с площ 22 кв.м., АОС № 4798/2014г. за продажба на санитарни стоки, закуски и напитки .

Правно основание:

чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост
чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация
чл.19, ал.1, ал.2, ал.3 от Наредбата за общинската собственост
чл.1, т.1, във връзка с чл.4, ал.3, чл.30, ал.4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Обществената баня в Панчарево е единствената функционираща баня край София. Топлите минерални извори са с богата история и датират от тракийско и римско време и още тогава са били ценени много високо. Находището извира от два минерални извора. В близост има чешми, от които хората наливат минерална вода.

Минералната вода в Панчарево се характеризира като хипотермална, слабоминерализирана, хидрокарбонатна, калциево-магнезиева.

Водата в Панчаревската баня е позната с лековитата си сила. Тя помага за лечение на редица заболявания като дископатии, дискови хернии, артрити и неврологични заболявания. Тя е с високо съдържание на калций и магнезий и е единствената в страна, подходящи за малки деца и бебета.

За **УПИ IV-за баня**, кв. 52 по ПУП на с.Панчарево, представляващ ПИ с идентификатор 55419.6705.2577 по КKKP на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 55419.6705.2577 с площ 1428 кв.м., заедно с построената в него **сграда за битови услуги- баня** е съставен **АЧОС № 4576/06.06.2013г.**, вписан в службата по вписвания с вх.рег.№ 36598/30.06.2013г., том LXXXVII, № 122, имотна партида 279428, 279429.

За **сградата за търговия-павилион** е съставен **АЧОС № 4798/14.02.2014г.**, вписан в службата по вписванията с вх.рег.№ 22661/2014г., том LIV, № 26, имотна партида 317059.

Местонахождение: СО-район „Панчарево“, с.Панчарево, УПИ IV-за баня, кв.№ 52, по ПУП на м.“Зона за отдих“, одобрен със Заповед № РД-09-50-703а/18.11.1999г., ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-32/25.02.2002г. и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-465/08.10.2003г. на Главен архитект на София.

Устройствен статут: УПИ IV-за баня, кв. 52 по ПУП на с.Панчарево, представляващ ПИ с идентификатор 55419.6705.2577 по КKKP на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., е с последна Заповед № РД-09-50-465/08.10.2003г. за одобряване на ИПРЗ за кв.52.

Съгласно ОУП и ЗУЗСО, поземлен имот с идентификатор 55419.6705.2577 попада в устройствена зона Оз2 – зона за обществени-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район с устройствени показатели:

Максимална плътност – 20%;

Максимален Кинт – 0.8;

Минимално озеленяване – 60%

Урегулirаният поземлен имот УПИ IV-за баня от кв.52 на местност „Зона за отдих“ с.Панчарево се намира до Панчаревското езеро. Имотът е с голяма денивелация и една част от него между пътя и сградата на банята е с много голям наклон. От Самоковско шосе до сградата на банята, пешеходният достъп е по стълби, а за автомобилите достъпът е по стръмна улица от Самоковско шосе.

В незастроената площ на имота, попадат площи, които се ползват от посетителите на банята – безплатен паркинг, пергола, две беседки и маси за консумация и почивка. Площта на беседките, навеса и местата на масите без навеси е около 70 кв.м.

Сградата за битови услуги - баня е масивна двуетажна, построена през 1962г. и има функциите на баня с минерална вода за обществено ползване.

През 2014г. е направена външна изолация-фасадна облицовка със сайдинг профили. Първото ниво на сградата се състои от: предверие, стълбище, каса, мъжка и женска съблекалня, баня за жени, баня за мъже и топила. На мъжкото и женското отделение са направени основни

ремонти, като са сменени тръбите, плочките, душовите и обзавеждането. В съблекалните подът е с мозайка, стените са с латексова боя. Вътрешните врати са с бяла PVC дограма, като са останали и някои от старите врати с алумиеви профили и стъкло.

През 2007г. е направено основно преустройство на втория подпокривен етаж като са обособени индивидуални кабинни с вани и душ-панели. За целта е прекъсната връзката между първото и второто ниво на мъжките и женските съблекални, чрез затваряне на допълнителните обслужващи стълбища.

Дограмата и прозорците и вратите на втория етаж е сменена с бяла PVC. Подът на помещенията е с теракота, а стените с фаянсови плочки. На втория етаж, едното от помещенията се ползва за офис на персонала.

За отоплението на сградата се ползва минералната вода, като в помещенията, коридора и стълбището има чугунени радиатори.

Сградата за търговия-павилион е със застроена площ 22 кв.м. Изградена е от газобетонни блокчета и метални форми за покривната конструкция, като южната му част е плътно свързана със сградата на банята. Отвън е направена външна изолация, като на сградата на банята. Отвътре стените са с латекс, таванът с лакирани шпертплатови плоскости, подът е с теракота.

В павилиона се продават санитарни стоки, закуски и напитки, като дейността е пряко свързана с дейността на банята.

Към настоящият момент сградата за битови услуги-баня и павилионът за продажба на санитарни стоки, закуски и напитки се стопанисват от фирма, по силата на договор за наем с 10 годишен срок, сключен след проведен конкурс, в изпълнение на Решение на Столичен общински съвет и Заповед на Кмета на Столична община. Поради изтичане на срока е необходимо да се проведе публично оповестен конкурс за отдаване под наем.

Минералната баня се е запазила и съхранила в сегашния си вид, тъй като в договора за наем, район „Панчарево“ е включил условия и е вземал задължения на наемателя да поддържа сградата и терена с грижата на добър стопанин, като всички ремонти основни и текущи са за негова сметка.

Във връзка с това, както и на посочените правни основания, Ви предлагаме Проект на решение на СОС, окомплектован с необходимите документи за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на имоти частна общинска собственост, както следва:

Урегулиран поземлен имот УПИ IV-за баня, кв.52 по ПУП на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 55419.6705.2577 по КKKP на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., заедно с построената в него **сграда за битови услуги-баня** с идентификатор 55419.6705.2577.1 и застроена площ 433 кв.м., със специфично конкурсно условие „за обществена баня“

и масивна сграда за търговия- павилион с идентификатор 55419.6705.2577.2 и застроена площ 22 кв.м., със специфично конкурсно условие „за продажба на санитарни стоки, закуски и напитки“.

Начална конкурсна месечна наемна цена – 1 734 € /хиляда седемстотин тридесет и четири евро/ без ДДС .

Експертната оценка за определяне на пазарната наемна цена е изготвена от сертифициран оценител инж.Весела Дановска, управител на „Ленд мениджмънт“ ЕООД , сключила рамков договор със Столична община № СОА21-ДГ56-4525/02.112021 г. и е със срок до 14.01.2027 г.

Приложения:

1. Проект на решение на СОС
2. Експертна оценка за определяне на пазарна наемна цена
3. АОС № 4576/06.06.2013г. и АОС № 4798/14.02.2014г.
4. Скици на сгради – 2 броя, скица на поземлен имот и комбинирана скица
5. Становище от Кмет на район „Панчарево“ с анализ на правното състояние на имота
6. Становище от Гл.архитект на район „Панчарево“ за градоустройствени параметри
7. Изменение на план за регулация
8. Изменение на план за застрояване
9. Заповед за одобряване изменение на план за застрояване
10. Становище от Гл.архитект на район „Панчарево“



Проект на
решение.doc



АОС № 4576.pdf



АОС № 4798.pdf



Скици.pdf



ОЦЕНКА.pdf



градоустройствен
и параметри.pdf



Становище от
Гл.архитект.pdf



Анализ-правно-съ
стояние-баня-Панч



изменение план за
регулация.pdf



изменение план за
застрояване.pdf



Заповед за
одобряване измен

С уважение,

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА СО-РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“

15.7.2026 г.

X

Evgeniya Aleksieva

Д-Р ВАНЯ ТАГАРЕВА
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СОС И
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПК ПО „ОБЩЕСТВЕН РЕД И СИГУРНОСТ“

15.7.2026 г.

X

д-р Ваня Тагарева



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 _____ 2026 година

За: Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на **Урегулиран поземлен имот УПИ IV-за баня**, кв. 52 по ПУП на с.Панчарево, представляващ ПИ с идентификатор 55419.6705.2577 по КККР с.Панчарево с площ 1428 кв.м., **заедно с построената в него сграда за битови услуги -за обществена баня** с идентификатор 55419.6705.2577.1 с площ 433 кв.м. и **масивна сграда за търговия** /павилион/ с идентификатор 55419.6705.2577.2 с площ 22 кв.м. за продажба на санитарни стоки, закуски и напитки .

На основание :

чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2, ал.3 от Закона за общинската собственост

чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

чл.19, ал.1, ал.2, ал.3 от Наредбата за общинската собственост

чл.1, т.1, във връзка с чл.30, ал.1, ал.3, ал.4 и чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ :

I.Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на имоти частна общинска собственост на имоти частна общинска собственост, както следва:

Урегулиран поземлен имот УПИ IV-за баня, кв.52 по ПУП на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., представляващ поземлен имот с идентификатор 55419.6705.2577 по КККР на с.Панчарево с площ 1428 кв.м., заедно с построената в него **сграда за битови услуги-баня** с идентификатор 55419.6705.2577.1 и застроена площ 433 кв.м., със **специфично конкурсно условия „за обществена баня“**, актувани с АОС № 4576/06.06.2013г., вписан в службата по вписвания с вх.рег.№ 36598/30.06.2013г., том LXXXVII, № 122, имотна партида 279428, 279429

и масивна сграда за търговия- павилион с идентификатор 55419.6705.2577.2 и застроена площ 22 кв.м., със **специфично конкурсно условие „за продажба на санитарни стоки, закуски и напитки“**, актуван с АОС № 4798/14.02.2014г., вписан в службата по вписванията с вх.рег.№ 22661/2014г., том LIV, № 26, имотна партида 317059.

Начална конкурсна месечна наемна цена – 1 734 € /хиляда седемстотин тридесет и четири евро/ без ДДС .

Експертната оценка за определяне на пазарната наемна цена е изготвена от сертифициран оценител инж.Весела Дановска, управител на „Ленд мениджмънт“ ЕООД , сключила рамков договор със Столична община № СОА21-ДГ56-4525/02.112021г. и е със срок на валидност до 14.01.2027г.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде Заповед за откриване на процедура за провеждане на конкурса за отдаване под наем на обектите по т.І, съгласно чл.31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурс.

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

Председател на Столичния

общински съвет:.....

/Цветомир Петров/

Главен юрист на СО-район „Панчарево“

Лили Димитрова



Невалиден подпис

X

Лили Димитрова
