РАЙОН ПОДУЯНЕ

Рег № Към РПД24-ДГ55-13-[31] / 13.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ж.к. Суха река, ул. Плакалница 51, София 1517

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
Кристиян Христов – кмет на район „Подуяне“, Столична община,
Андрей Зографски – общински съветник

ОТНОСНО: *Осигуряване на средства за прилагане на Механизма за изменение на цената на Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г., сключен между СО – район Подуяне и ДЗЗД „АСГ ЕНД КО“, с предмет „Изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски“, район „Подуяне“, Столична община.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящия доклад Ви представям за разглеждане необходимостта от изменение на цената по Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г., сключен между Столична община – район „Подуяне“, в качеството на възложител, и ДЗЗД „АСГ ЕНД КО“, в качеството на изпълнител, за изпълнение на обществена поръчка с предмет „Изграждане на нов учебен корпус, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски“.

Необходимостта от разглеждане на въпроса произтича от съществената промяна на икономическите условия, при които следва да се изпълни строителството, и настъпилото увеличение на цените на основни строителни материали, стоки и услуги, формиращи стойността на строително-монтажните работи.

Предвид характера, мащаба и обществената значимост на обекта, както и необходимостта от осигуряване на условия за качествено и срочно изпълнение на строителството, считам за необходимо да бъде извършена преценка за приложимостта на нормативно установения механизъм за изменение на цената на договорите за обществени поръчки в резултат на инфлация, включително в настоящия случай до 30 % (тридесет на сто).

Настоящият доклад е само с електронен формат и на адресата се изпраща в машинно-четим формат, подписан с КЕП, ведно с приложенията, през СЕОС.

ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА ОТНОСНО ОП № 01270-2023-0012:

С Решение № F393425/05.07.2023 г., публикувано в ЦАИС ЕОП е открита нашата процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет *„Изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски“*. Обществената ни поръчка е вписана в Регистъра на обществените поръчки с уникален номер 01270-2023-0012 и уникален номер в Официален вестник на Европейския съюз 2023/S 130-413472.

Предметът на поръчката включва изпълнение на строително-монтажни работи, свързани с изграждането на нов учебен корпус, въвеждане на мерки за енергийна ефективност на физкултурен салон и на съществуващата училищна сграда, както и ремонт на двора на училището. Реализацията на проекта е от съществено значение за подобряване на образователната инфраструктура на територията на район „Подуяне“, осигуряване на съвременна и функционална учебна среда и създаване на подходящи условия за обучение и физическо възпитание на учениците.

В рамките на процедурата са подадени оферти от няколко участници, сред които ДЗЗД „АСГ ЕНД КО“ и „Булстрой Груп“ ЕООД.

С Решение № D27417667/27.09.2023 г., публикувано в ЦАИС ЕОП прекратихме процедурата на основание чл. 110, ал. 2, т. 2 от Закона за обществените поръчки, поради наличието само на една подходяща оферта. Посоченото решение е обжалвано от ДЗЗД „АСГ ЕНД КО“ пред Комисията за защита на конкуренцията.

С Решение № 1347/21.12.2023 г. по преписка № КЗК-1079/2023 г. Комисията за защита на конкуренцията отмени като незаконосъобразно решението за прекратяване на процедурата и върна преписката за продължаване на процедурата от етапа на разглеждане на документите на „Булстрой Груп“ ЕООД за съответствие с изискванията към личното състояние и критериите за подбор.

Решението на КЗК бе предмет на съдебен контрол. С Решение № 3179/15.03.2024 г. по адм. дело № 696/2024 г. Върховният административен съд, IV отделение, остави в сила Решение № 1347/21.12.2023 г. на КЗК.

В изпълнение на постановените актове процедурата продължи, като комисията на район Подуяне извърши последващи действия по разглеждане и оценяване на офертите на двете фирми.

С Решение № D33081983/08.05.2024 г., публикувано в ЦАИС ЕОП за изпълнител на обществената поръчка първоначално бе определен „Булстрой Груп“ ЕООД. Срещу това решение ДЗЗД „АСГ ЕНД КО“ е подаде жалба пред КЗК (**втора по тази ОП**).

С Решение № 632/13.06.2024 г. по преписка № КЗК-438/2024 г. КЗК отмени решението ни за класиране и определяне на изпълнител и върна преписката за продължаване на процедурата от последното законосъобразно действие. Основните мотиви на контролния орган са свързани с недостатъчна мотивираност на оценката на техническото предложение на „Булстрой Груп“ ЕООД, включително по отношение на предложените мерки за осигуряване на качеството, комуникацията и концепцията за опазване на околната среда.

С Решение № 11732/01.11.2024 г. по адм. дело № 6918/2024 г. Върховният административен съд остави в сила Решение № 632/13.06.2024 г. на КЗК.

<u>След постановяването на окончателния съдебен акт Комисията продължи процедурата по обществената поръчка.</u>

С Протокол № 26 от 15.11.2024 г., публикуван в ЦАИС ЕОП, комисията отрази резултатите от повторното разглеждане и оценяване на офертите. „Булстрой Груп" ЕООД бе отстранен като участник от по-нататъшно участие поради **<u>непредставяне в указания срок на декларация за потвърждаване валидността на офертата</u>** и така ДЗЗД „АСГ ЕНД КО" бе класиран на първо място.

<u>С Решение № РПД24-РД93-25/18.11.2024 г. е определен изпълнител на обществената поръчка – ДЗЗД „АСГ ЕНД КО".</u>

В резултат на проведената процедура и след приключване на съдебните производства бе сключен Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г. между Столична община – район „Подуяне" и ДЗЗД „АСГ ЕНД КО".

Договорът е с предмет изпълнение на строително-монтажните работи за изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски".

Общата договорна стойност е в размер на **3 091 422,59 евро без ДДС, съответно 3 709 707,11 евро с ДДС, представляваща левовата равностойност на първоначално договорените 6 046 297,05 лв. без ДДС и 7 255 556,46 лв. с ДДС,** превалутирани по официалния фиксиран курс от 1,95583 лв. за 1 евро съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България.

Съгласно договорните условия срокът за изпълнение на строително-монтажните работи е 900 календарни дни, считано от откриване на строителната площадка до подписване на акт образец 15 без забележки.

Договорът предвижда изпълнение на строителството с материали на изпълнителя, при спазване на одобрения инвестиционен проект, техническите спецификации, количествено-стойностната сметка и техническото предложение на изпълнителя.

Именно при последователен правен анализ на договора се вижда, че в чл. 4 от договора е определена общата цена за изпълнение на предмета на обществената поръчка, като съгласно чл. 4, ал. 2 в договорната цена са включени и непредвидени разходи в размер до 10%, при условията и реда, посочени в договора.

В чл. 4, ал. 4 е предвидено, че договорната цена е окончателна, не подлежи на предоговаряне и не се променя за срока на действие на договора. Същото се отнася и до единичните цени, формирани в количествено-стойностната сметка. В чл. 4, ал. 5 е посочено, че при формиране на единичните цени са отчетени разходите за труд, материали, механизация, допълнителни разходи, такси и транспорт.

Същевременно, обаче, чл. 32 от договора предвижда възможност за изменение на договорните условия единствено в случаите, допустими съгласно чл. 116 от ЗОП.

Посочените клаузи следва да бъдат разглеждани във връзка с императивните разпоредби на Закона за обществените поръчки, които регламентират допустимите случаи за изменение на договор за обществена поръчка.

КЛЮЧОВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА:

От изложената хронология се вижда, че процедурата ни за възлагане на обществената поръчка е открита на **05.07.2023** г., а договорът с определения изпълнител е сключен на 19.12.2024 г. В този период се наложиха две производства пред Комисията за защита на конкуренцията и две производства пред Върховния административен съд, като в резултат на постановените актове процедурата бе връщана за продължаване на действията на комисията и за ново разглеждане и оценяване на офертите. Така обективно се формира значителен времеви интервал между откриването на процедурата, формирането и подаването на ценовото предложение и сключването на договора. Този период е от значение при анализа на икономическите условия, при които е формирана договорната цена, и настъпилите впоследствие промени в цените на основните ресурси, необходими за изпълнение на строителството.

Същинското строителство започна на **28.07.2025 г.** с протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, като към настоящия момент строителството се движи с изпреварващи темпове, като при индексиране ще бъде възможно приключване на обекта преди срока по договор и въвеждане в експлоатация преди започване на учебната 2027 г.

Първоначалната договорна стойност по Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г. в размер на 3 091 422,59 евро без ДДС (6 046 297,05 лв. без ДДС) е формирана въз основа на ценовото предложение на изпълнителя, подадено на 07.08.2023 г. (през III тримесечие на 2023 г.). В резултат на проведените две производства пред Комисията за защита на конкуренцията и две производства пред Върховния административен съд, договорът е сключен едва на 19.12.2024 г., а фактическото строителство стартира на 28.07.2025 г. – близо две години след момента на формиране на офертните единични цени. Тъй като съгласно чл. 4, ал. 5 от договора единичните цени в количествено-стойностната сметка включват комплексно разходите за труд, материали, механизация, допълнителни разходи, такси и транспорт, настъпилите след 2023 г. сътресения на енергийните и суровинните пазари променят изцяло икономическата основа, при която е калкулирана себестойността на строително-монтажните работи.

Финансирането е в изпълнение на Решение № 80/2023 г. на СОС и по договор за финансиране BG-RRP-1.007-0207 (МВУ), сключен между Столична община и Изпълнителна агенция „Програма за образование“, изпълняваща функциите на Структурата за наблюдение и докладване за инвестиция 2 „Модернизация на образователна инфраструктура“ по Компонент 1„Образование и умения“ на Плана за възстановяване и устойчивост), съгласно Заповед № РД09-73/18.01.2023 г., допълнена със Заповед № РД09-849/13.04.2023 г. на Министъра на образованието и науката.

От написаното по-горе следва, че предметът на договора представлява комплексен строителен обект, чието изпълнение предполага влагането на значителни количества строителни материали, използването на механизация, транспорт и специализиран труд. Поради това промените в цените на основните строителни ресурси имат пряко отражение

върху себестойността на строително-монтажните работи и върху икономическите условия за изпълнение на договора. Самото наличие на продължителен период между откриването на процедурата и сключването на договора и в последствие СМР (след открита строителна площадка) не представлява автоматично основание за изменение на цената. То обаче следва да бъде отчетено при съпоставката между момента на формиране на офертната цена, приложимите ценови бази и момента, към който се установява инфлационното изменение. Самото изпълнение на предмета на договора е свързано с влагането на значителен обем строителни материали и продукти, сред които бетон, арматурна стомана, строителни смеси, изолационни материали, дограма, електроматериали, ВиК материали, отоплителни и вентилационни компоненти и други ресурси, необходими за изпълнението на отделните видове строително-монтажни работи.

Наред с материалите, съществено значение за формирането на стойността на строителството имат разходите за труд, механизация, транспорт и услуги, пряко свързани с изпълнението на строителните дейности.

При съществено изменение на цените на тези ресурси се променя икономическата основа, върху която е формирана първоначалната договорна цена.

В тази връзка е необходимо да се извърши **обективна оценка на настъпилите инфлационни изменения и тяхното отражение** върху оставащите за изпълнение строително-монтажни работи, при спазване на нормативно установения механизъм за изменение на цената на договорите за обществени поръчки.

ПРАВНИ ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ДОГОВОРНАТА ЦЕНА:

Съгласно чл. 116, ал. 1 от Закона за обществените поръчки договорите за обществени поръчки могат да бъдат изменяни само при наличието на изрично предвидените в закона предпоставки.

В конкретния случай следва да бъде обсъдена приложимостта на **чл. 116, ал. 1, т. 3 от ЗОП,** съгласно който изменение на договор за обществена поръчка е допустимо, когато поради обстоятелства, които при полагане на дължимата грижа възложителят не е могъл да предвиди, е възникнала необходимост от изменение, без да се променя предметът на договора. За приложението на тази разпоредба е необходимо да бъдат установени конкретните обстоятелства, които са довели до необходимостта от изменение, тяхната непредвидимост при полагане на дължимата грижа от възложителя, както и връзката им с необходимостта от промяна на цената.

Съгласно чл. 116, ал. 2 от ЗОП, в случаите по ал. 1, т. 2 и т. 3, когато се налага увеличение на цената, **то не може да надхвърля с повече от 50 на сто стойността на основния договор** или рамковото споразумение, като при последователни изменения ограничението се прилага за общата стойност на измененията.

Специална нормативна уредба относно изменението на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация се съдържа в чл. 117а от ЗОП. И именно съгласно чл. 117а, ал. 1 от ЗОП в случаите по чл. 116, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ЗОП изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация, при която съществено са увеличени цените на основни стоки, материали и услуги, които формират стойността на договора, може да бъде

T: 02/ 81 46 100

F: 02/ 847 1871

poduyane.sofia.bg

извършено при наличие на финансов ресурс.

Изменението се извършва съгласно методика, одобрена с акт на Министерския съвет.

В изпълнение на законовата делегация е прието Постановление № 290 от 27.09.2022 г. на Министерския съвет, с което е одобрена Методика за изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация, изменена и допълнена с последващи постановления. Посочената методика урежда реда и начина за определяне на размера на изменението на цената при наличие на съответните нормативни предпоставки.

В конкретния случай следва да бъде приложена действащата към момента на изменението редакция на Методиката, включително последващите изменения и допълнения.

Важно е да се подчертае, че чл. 117а от ЗОП не създава автоматично право на изпълнителя да получи увеличение на договорната цена, **а урежда възможност за изменение при наличие на законовите предпоставки**, установена инфлация и осигурен финансов ресурс.

В случай че бъдат установени всички предпоставки за изменение на цената по приложимия законов ред, следва да се извърши преценка за допустимостта на съответното изменение, без да се променят предметът и основният характер на обществената поръчка.

Изменението следва да бъде оформено с допълнително споразумение към договора, при спазване на законовите изисквания за публикуване на информацията за изменението в ЦАИС ЕОП.

<u>МОТИВИ ЗА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗМЕНЕНИЕ НА ДОГОВОРНАТА ЦЕНА</u>

Необходимостта от разглеждане на възможността за индексация на договорната цена е обусловена от следните обстоятелства:

На първо място, обществената поръчка е открита през юли 2023 г., а договорът е сключен през декември 2024 г., след провеждане на продължителни административни и съдебни производства. Този времеви интервал следва да бъде отчетен при определянето на ценовата база и анализа на настъпилите изменения в цените.

На второ място, предметът на договора е строителство с комплексен характер, при което основните разходи са пряко свързани с цените на строителните материали, труд, механизация и транспорт. Увеличението на тези разходи оказва непосредствено влияние върху стойността на оставащите за изпълнение дейности.

На трето място, договорът е със срок за изпълнение от 900 календарни дни, което предполага продължително изпълнение на строителните дейности и излагане на проекта на изменения в икономическите условия през периода на реализация.

На четвърто място, обектът има значима обществена функция. Реализирането му е пряко свързано с осигуряване на подходяща образователна инфраструктура, подобряване на условията за обучение и създаване на съвременна учебна среда за учениците на 143-то ОУ „Георги Бенковски".

На пето място, са налице обстоятелства, които при полагане на дължимата грижа възложителят не е могъл да предвиди. Какво се има предвид тук:

T: 02/ 81 46 100

F: 02/ 847 1871

poduyane.sofia.bg

При определяне на необходимостта от изменение на стойността на договора за изпълнение на обществената поръчка с предмет „Изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски“ следва да бъдат отчетени съществените промени в международната политическа и икономическа обстановка, настъпили след формирането на първоначалната договорна цена и сключването на договора на 19.12.2024 г.

През периода на изпълнение на договора международната икономическа среда беше подложена на сериозни сътресения, породени от продължаващите военни конфликти, ескалацията на напрежението в Близкия изток, нестабилността на енергийните пазари и нарушенията в международните транспортни и логистични вериги. Тези процеси оказват взаимно усилващо се въздействие върху цените на основните енергийни ресурси, суровините, строителните материали, транспорта и услугите, необходими за изпълнението на строително-монтажните работи.

*Особено съществено е отражението на военния конфликт в Близкия изток, включително военните действия между Израел и САЩ, от една страна, и Иран, от друга, и последвалото сериозно ограничаване на корабоплаването през **Ормузкия проток**. Протокът представлява един от най-важните стратегически маршрути за международната търговия с нефт, нефтопродукти и втечнен природен газ. Нарушаването на нормалното преминаване на търговски кораби, атаките срещу плавателни съдове, повишените рискове за морската сигурност и предприетите ограничителни мерки доведоха до съществени затруднения в доставките на енергийни ресурси и до повишена нестабилност на международните енергийни пазари. По данни на Международната агенция по енергетика конфликтът и почти преустановеното нормално движение на танкери през протока предизвикаха безпрецедентно по мащаб нарушение на световните доставки на нефт и оказаха значително въздействие върху пазарните цени.*

*Наред с това, продължаващото напрежение и **военните действия в Черноморския регион създават допълнителни рискове** за международното корабоплаване и доставките на стоки. Черно море е важен транспортен коридор за суровини, горива, нефтопродукти и промишлени стоки. Увеличаването на атаките срещу търговски кораби и пристанищна инфраструктура, разширяването на зоните с повишен военен риск и нарастването на застрахователните премии за морски превози водят до оскъпяване на транспорта, промяна на логистичните маршрути и удължаване на сроковете за доставка. Тези фактори създават допълнителна несигурност за производителите, доставчиците и изпълнителите, включително по отношение на наличността и крайната цена на строителните материали и оборудването.*

Съществено значение има и динамиката на цените на природния газ, петрола и електроенергията функция на горните действия. Природният газ е основен енергиен ресурс за редица енергоемки промишлени производства, включително производството на метали, стъкло, керамика, изолационни материали, цимент и други продукти, широко използвани в строителството. Повишаването на цените на енергийните ресурси води до увеличаване на производствените разходи, които се пренасят по цялата верига на доставки и се отразяват върху крайните цени на строителните материали, изделията и оборудването. Допълнително влияние оказват по-високите цени на горивата, които увеличават разходите за транспорт, строителна механизация, вътрешна логистика и изпълнение на строително-монтажните работи.

Настоящият доклад е само с електронен формат и на адресата се изпраща в машинно-четим формат, подписан с КЕП, ведно с приложенията, през СЕОС.

Въздействието на тези обстоятелства не се ограничава до отделни материали или конкретни доставки, а обхваща цялостната производствена и логистична верига – от добива и преработката на суровините, през промишленото производство, до транспортирането, складирането и доставката на строителната площадка. Нарушенията в международните доставки, необходимостта от използване на алтернативни транспортни маршрути, повишените разходи за застраховане и сигурност, както и несигурността относно сроковете и наличностите на определени ресурси формират допълнителен инфлационен натиск върху строителния сектор.

Следва да се отчете и обстоятелството, че договорът е със срок за изпълнение от 900 календарни дни, през който изпълнителят е изложен на въздействието на променящи се икономически условия. При договор с подобна продължителност и предварително фиксирани единични цени настъпилите след сключването му съществени изменения в цените на ресурсите могат да доведат до значително разминаване между първоначалните ценови предпоставки и действителните разходи за изпълнение на строителните дейности.

Към момента на подготовката и подаването на офертата, както и при сключването на договора на 19.12.2024 г., възложителят не е могъл да предвиди конкретното развитие, мащаба и продължителността на последващите военни конфликти, ограниченията на корабоплаването през Ормузкия проток, ескалацията на рисковете за търговското корабоплаване в Черно море и конкретното отражение на тези събития върху международните енергийни пазари и веригите на доставки. Макар геополитическите и пазарните рискове да са присъщи на международната икономическа среда, конкретните последици от подобни военни действия, ограниченията на стратегически транспортни маршрути и последващите ценови сътресения не са могли да бъдат прогнозирани с необходимата точност и да бъдат количествено отразени при формирането на първоначалната договорна цена.

В този смисъл посочените обстоятелства следва да бъдат разглеждани в тяхната съвкупност като външни икономически фактори, които оказват съществено влияние върху себестойността на строителството и условията за изпълнение на договора. Тяхното въздействие се проявява чрез увеличаване на разходите за строителни материали, енергия, горива, транспорт, механизация и доставка на оборудване, което обосновава необходимостта от обективна оценка на настъпилото изменение на цените за периода на изпълнение.

С оглед на изложеното, изменението на договорната цена следва да бъде разгледано като механизъм за отчитане на доказуемото изменение на икономическите условия, при които се реализира строителството, а не като произволно или необосновано увеличаване на договореното възнаграждение. При наличие на законовите предпоставки и въз основа на приложимата методика за индексация, същото би позволило да се отчете реалното изменение на стойността на строително-монтажните работи, като същевременно се осигури законосъобразното и устойчиво изпълнение на договора и завършването на обекта.

Предвид изложеното е необходимо и по-долу следва оценка дали настъпилите инфлационни изменения представляват основание за изменение на договорната цена по реда на чл. 116, ал. 1, т. 3 и чл. 117а от ЗОП, при спазване на Методиката по ПМС № 290/2022 г.

ФИНАНСОВА ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛОЖЕНОТО ИЗМЕНЕНИЕ:

Към приложенията на Доклада се включват и исканията за индексация от изпълнителя, разгледани от районната администрация, като първото такова е върнато със забележки.

Но, за да се направи подробна преценка и финансова обосновка следва да се разгледа първо изпълненото до момента, а именно – по отношение на санирането на съществуващата сграда и физкултурния салон е завършена цялостната подмяна на старата дървена и метална дограма с нова петкамерна PVC дограма, съпътствана от монтаж на външни алуминиеви и вътрешни PVC подпрозоречни первази, вътрешно обръщане на прозорците, измазване на обрушени участъци и антикорозионна обработка с боядисване на металните решетки по прозорци. Фасадите на сградата са напълно топлоизолирани с експандиран полистирол, екструдиран полистирол по страниците на прозорците и противопожарни ивици от минерална вата, след което са завършени с цветни силикатни и мозаечни мазилки по цветен проект и профили за деформационни фуги, като климатиците са демонтирани и монтирани обратно. На покрива на съществуващата сграда са премахнати старата хидроизолация, мълниезащитата и ламарините обшивки, положена е нова двупластова рулонна хидроизолация, монтирани са нови обшивки от поцинкована ламарина по бордовете, шапки за комини, водосточни тръби и отводнителни воронки, а мълниезащитната и заземителната инсталация са възстановени и замерени. Във вътрешността на сградата таванът на последния етаж е затворен с гипсокартон и минерална вата, шпаклован и боядисан трикратно с латекс, монтирани са нови LED осветителни тела (панели и плафони). В частта на новото строителство и конструктивните работи са изпълнени дейностите по разбиване на армиран бетон, масов механизиран и ръчен изкоп, укрепване на изкопа, както и доставка и уплътняване на скална маса за обратен насип. По стоманобетонната конструкция са извършени кофражни, армировъчни и бетонови работи за фундаменти, стени, шайби, колони, плочи и греди с полагане на подложен и конструктивен бетон. Основите са защитени с хидроизолация от PVC фолио, течна хидроизолационна мембрана и фундалин, както и с топлоизолация от екструдиран полистирол по основите и под плочата на кота нула. Същевременно са напълно приключени разрушителните и демонтажните работи в съществуващата част на топлата връзка, включващи премахване на старите подови настилки, замазки, тухлени зидове, врати, прозорци, метални и стъклени парапети, улуци и покривна хидроизолация, заедно с извозването на всички строителни отпадъци. Успоредно с това е изградена външната площадкова канализация чрез изпълнение на укрепени изкопи, пясъчна подложка, полагане на дебелостенни муфени PVC тръби и изграждане на ревизионни шахти със стоманобетонни основи и стени, хидроизолационни ленти, стоманобетонови пръстени, чугунени стъпала и капаци. Към настоящия момент е изпълнено изцяло въвеждането на мерки за енергийна ефективност в съществуващата сграда и физкултурния салон, и се изпълняват кофражни и армировъчни работи за вертикални елементи между кота 3,45 м. и кота 6,95 м.

За изпълнение на строителството до 10.08.2026 г. са приети и отчетени 3 броя протокол образец 19, равняващи се на обща стойност в размер на 1 197 790,00 евро с ДДС.

- С **Протокол № 1 от 18.12.2025 г**. са отчетени основните дейности по енергийното обновяване на съществуващата училищна сграда, включващи подмяна на по-голямата част от дограмата, полагане на фасадна топлоизолация и мазилки, ремонт на покрива и вътрешни довършителни работи по таваните и осветлението на последния етаж. Стойността на

приетите по този протокол работи е 302 044,07 € без ДДС или 362 452,88 € с ДДС.

- С **Протокол № 2 от 29.05.2026 г.** са приключени оставащите фасадни и вътрешни довършителни дейности по санирането на съществуващата сграда, извършени са всички разрушителни и демонтажни работи в старата топла връзка и е даден старт на грубия строеж на новите корпуси със земни работи, изолации и изграждане на основите и носещите елементи. Общата стойност на изпълнените дейности по втория акт възлиза на 423 263,83 € без ДДС или 507 916,60 € с ДДС.
- С **Протокол № 3 от 10.08.2026 г.** е напреднало е изграждането на стоманобетонната конструкция и обратните насипи на новото строителство и са отчетени дейностите по организация на строителната площадка и изграждането на външната площадкова канализация. Приетите по третия протокол строително-монтажни работи са на стойност 272 850,43 € без ДДС или 327 420,51 € с ДДС.

В конструктивно и архитектурно отношение **остава да бъде завършен грубият строеж на новата сграда** чрез довършване на стоманобетонните стени, колони, плочи, греди и стълбища, след което предстои цялостното иззиждане на външните и вътрешните преградни стени, полагането на топло- и хидроизолациите по новите покриви, монтажът на външната и вътрешната дограма и фасадното топлоизолиране и облицоване. Във вътрешността на новия корпус и разрушената вече част от топла връзка предстоят всички **довършителни работи**, включващи направата на окачени тавани, мазилки, шпакловки, боядисване, полагане на подови замазки и настилки (гранитогрес, теракот, ламиниран паркет и спортна настилка), облицоване на санитарните възли, монтаж на парапети, щори и изграждане на пътнически асансьор. Паралелно с архитектурното довършване предстои **цялостното изграждане на вътрешните сградни инсталации**. По част „Електро“ и слаботоковите системи **остават** монтажът на електрическите табла, окабеляването, довършването на вътрешното, фасадното и аварийното осветление, контактната мрежа и мълниезащитата на новата сграда, както и изграждането на осветление, структурната кабелна мрежа, видеонаблюдението, сигнално-охранителната и пожароизвестителната инсталация. По част „ВиК“ след завършената външна площадкова канализация **остава** изграждането на вътрешния питеен и противопожарен водопровод, сградната битова и дъждовна канализация и монтажът на цялото санитарно обзавеждане. Изцяло предстои и изпълнението на част „ОВК“, която обхваща отоплителната инсталация с радиатори и колектори, вентилационната система с рекуперативни термопомпени камери и въздуховоди, както и соларната инсталация за топла вода. **В заключителния етап на проекта предстоят благоустрояването на училищния двор и обзавеждане на новата сграда**. Вертикалната планировка и озеленяването включват разрушаване на старите настилки, полагане на нови асфалтови, бетонови и ударопоглъщащи каучукови настилки с линейно отводняване, монтаж на пейки и уреди за фитнес на открито, както и затревяване и засаждане на дървета и храсти. Накрая обектът следва да бъде оборудван с **противопожарни средства и обзаведен** с ученически чинове, учителски бюра, дъски, шкафове и мултимедийно оборудване за класните стаи, както и със спортни уреди и съоръжения за физкултурния салон и съблекалните.

За изпълнението на оставащите дейности, обаче, както и по-горе се маркира – отражение дават рязкото поскъпване на природния газ, петрола и електроенергията – породено от военните конфликти в Близкия изток, ограничаването на корабоплаването през Ормузкия проток и повишените рискове за морския транспорт в Черноморския регион, като

T: 02/ 81 46 100

F: 02/ 847 1871

poduyane.sofia.bg

всичко се пренася директно по цялата производствена и логистична верига на строителния сектор.

При анализа на вече изпълнените и приети строително-монтажни работи по Протоколи обр. 19 № 1, № 2 и № 3 на обща стойност 998 158,33 евро без ДДС (1 197 790,00 евро с ДДС) **се установява, че инфлационният натиск е рефлектирал най-силно върху енергоемките и петролно-зависими строителни продукти**, вложени при санирането на съществуващата сграда и физкултурния салон, както и в нулевия цикъл на новите корпуси. Производството на използваните големи обеми петкамерна PVC дограма, топлоизолационни плочи от експандиран (EPS) и екструдиран полистирол (XPS), минерална вата, двупластови рулонни хидроизолации, силикатни мазилки, поцинкована ламарина, бетон и армировъчна стомана е **пряко зависимо от цените на природния газ и индустриалната електроенергия**. Успоредно с това **разходите за горива, застраховки и логистика са оскъпили съществено масовите механизирани изкопи, обратните насипи със скална маса, разрушителните дейности** в топлата връзка и **извозването** на строителните отпадъци. Още по-чувствително е ценовото разминаване при оставащите за изпълнение строително-монтажни работи, тъй като в тях преобладават материали, системи и оборудване с висока добавена стойност и значителен вносен компонент. Довършването на стоманобетонната конструкция изисква влагането на конструктивна стомана и цимент, а предстоящите архитектурни и инсталационни дейности по части „Електро", „ВиК" и „ОВК" включват доставка и монтаж на медни кабели, електрически табла, асансьорна уредба, рекуперативни термопомпени камери, соларна инсталация за топла вода, гранитогрес, специализирани спортни и ударопоглъщащи каучукови настилки, както и училищно обзавеждане. Тези изделия са директно изложени на **международните ценови колебания** при металите, полимерите и удължените транспортни маршрути, което прави невъзможно покриването на актуалната им пазарна цена чрез заложените през 2023 г. разценки.

Обективното доказване на посочените ценови процеси се потвърждава от представената от изпълнителя **официална статистическа информация от Националния статистически институт относно Индекса на цени на производител на вътрешния пазар на строителни материали (2015 = 100),** приложим съгласно чл. 3 от Методиката по ПМС № 290/2022 г., при тежестен коефициент за сградно строителство Tn = 58%. Спрямо базовото тримесечие на подаване на офертата (III тримесечие на 2023 г.), когато индексът е Io = 199,8, статистическите данни отчитат устойчив и съществен ръст. През IV тримесечие на 2025 г., когато са извършени дейностите по Протокол № 1 на стойност 302 044,07 евро без ДДС, индексът нараства до In = 229,9 (ръст на цените на строителните материали с 15,07%), което при прилагане на нормативната формула Kn = [(In − Io) / Io] × 100 × Tn формира коефициент на индексация от 8,74% или 26 398,65 евро без ДДС. През II тримесечие на 2026 г., в което са изпълнени работите по Протокол № 2 на стойност 423 263,83 евро без ДДС, индексът достига In = 248,3 (ръст на цените на материалите с 24,27% спрямо офертата), в резултат на което коефициентът на индексация се повишава на 14,08% и възлиза на 59 595,55 евро без ДДС. По отношение на работите по Протокол № 3 на стойност 272 850,43 евро без ДДС, извършени през III тримесечие на 2026 г., поради предстоящото официално оповестяване на индекса от НСИ на 23.11.2026 г., като при прилагане на формулата резултатите са следните:

Тримесечие на фактическо извършване на СМР	Протокол обр. 19 / междинен тримесечен отчет	Стойност на извършените СМР, EUR без ДДС	Io	In	Kn, %	Размер на индексацията, EUR без ДДС
IV тримесечие 2025 г.	Протокол № 1	302 044,07	199,8	229,9	8,74	26 398,65
II тримесечие 2026 г.	Протокол № 2	423 263,83	199,8	248,3	14,08	59 595,55
III тримесечие 2026 г.	Протокол № 3	272 850,43	199,8	–*	14,08*	38 417,34*
ОБЩО		**998 158,33**				**124 411,54**

Индексът за III тримесечие на 2026 г. все още не е оповестен от НСИ. Посочените за това тримесечие стойности са прогнозни, както и изпълнителят отбелязва и са изчислени на база последния оповестен индекс, и ще бъдат преизчислени след официалното оповестяване.

При финансовата оценка на предстоящите плащания следва да се отчете специфичната структура на разплащанията по договора, по който **не е предвиждано и не е изплащано авансово плащане**, поради което разпоредбите от Методиката за приспадане на аванс са неприложими и пълната стойност на реално изпълнените строително-монтажни работи подлежи на индексиране към тримесечието на фактическото им извършване. За целите на бюджетното планиране и осигуряването на необходимия финансов ресурс до приключване на обекта, в допълнението към искането си **изпълнителят предлага** планирането на максимален прогнозен таван на индексацията в размер **до 30%** върху стойността на оставащите за изпълнение работи, както следва в приложената таблица:

№	Част по КСС	Оставащи за извършване СМР, EUR без ДДС	Прогнозен процент за бюджетно планиране, %	Прогнозна индексация, EUR без ДДС
1	Архитектура	821 565,24	30,00	246 469,57
2	Конструкции	96 876,77	30,00	29 063,03
3	Електроинсталации, мълниезащита, видеонаблюдение, пожароизвестяване	159 867,26	30,00	47 960,18
4	ВиК	41 662,26	30,00	12 498,68
5	ОВК	221 145,88	30,00	66 343,76
6	Пожарна безопасност	1 152,96	30,00	345,89
7	Озеленяване	61 900,80	30,00	18 570,24
8	Геодезия	394 766,03	30,00	118 429,81
9	Обзавеждане и оборудване	70 993,49	30,00	21 298,05
	ОБЩО	**1 869 930,69**		**560 979,21**
	Непредвидени разходи по чл. 4, ал. 2 от договора (условен резерв)	*281 038,42*	–	*не се включва*

**В прогнозната база съзнателно не са включени непредвидените разходи по чл. 4, ал. 2 от*

договора (549 663,37 лв. / 281 038,42 евро без ДДС). Същите представляват условен резерв, който се разходва само ако е допустим и доказан с констативни протоколи.

Съпоставянето на общия финансов ефект от исканото изменение спрямо законовите ограничения по Закона за обществените поръчки потвърждава неговата допустимост и обоснованост. Установената и искана към момента индексация за вече изпълнените строително-монтажни работи по Протоколи № 1, № 2 и № 3 възлиза на 124 411,54 евро без ДДС (243 327,82 лв. без ДДС) или 149 293,85 евро с ДДС, което **представлява едва 4,02% от първоначалната договорна стойност.** Дори при пълно усвояване на максимално прогнозирания финансов ресурс за оставащите строително-монтажни работи в размер до 560 979,21 евро без ДДС (673 175,05 евро с ДДС), **общото увеличение по договора би достигнало максимално 685 390,75 евро без ДДС или 822 468,90 евро с ДДС**, с което новата пределна стойност на договора би възлязла на 3 776 813,34 евро без ДДС (4 532 176,01 евро с ДДС). Така заявеният максимален размер **на изменението представлява 22,17%** от стойността на основния договор, като по договора не са сключвани предходни допълнителни споразумения за увеличение на цената, а условният резерв за непредвидени разходи в размер на 281 038,42 евро без ДДС е изключен от предварителната индексационна база. Следователно **исканото увеличение е повече от два пъти под императивно установения в чл. 116, ал. 2 от ЗОП праг от 50 на сто**, не променя предмета и обхвата на обществената поръчка и гарантира финансовата обезпеченост за качественото и предсрочно въвеждане на обекта в експлоатация преди учебната 2027 година.

ОБОБЩЕНИЕ НА БАЗА МЕТОДИКА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ЦЕНАТА НА ДОГОВОР ЗА ОБЩЕСТВЕНА ПОРЪЧКА В РЕЗУЛТАТ НА ИНФЛАЦИЯ:

Предвиждането на процентен показател тук, както и в проекта на решение, вместо определянето на конкретна парична сум за изменение на цената на договора**, а именно до 30 % от стойността на договора** – е обусловено от характера и реда за прилагане на механизма за индексация съгласно Методиката за изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация.

Методиката предвижда извършването на оценки на изменението на цените на тримесечна база, като размерът на индексацията се определя в зависимост от приложимите за съответния период индекси и стойността на действително изпълнените строителни и монтажни работи, подлежащи на индексиране.

Поради това към момента на приемане на решението не може да бъде фиксирана окончателна стойност на индексацията за целия оставащ период на изпълнение на договора. Тя ще се формира поетапно, въз основа на актуалните данни за съответните тримесечия и реално изпълнените и подлежащи на индексиране дейности.

Определянето на процент в проекта на решение създава необходимата рамка за прилагане на механизма, като конкретният финансов размер на индексацията ще бъде установяван при всяка последваща тримесечна оценка, при спазване на условията и ограниченията, предвидени в Методиката и договора.

В подкрепа на необходимостта от предвиждане на финансов ресурс за прилагане на механизма за индексация и **в частност залагане до 30 % (тридесет на сто)** следва да се отчете и актуалната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите, заложена в проекта на Закона за държавния бюджет за 2027 г., съгласно която се очаква средногодишната инфлация през 2027 г. да достигне 4,0%, при прогнозна инфлация към края на годината от 2,6%. Тези показатели са индикация за очакваното продължаващо нарастване на ценовите равнища и обосновават необходимостта от осигуряване на адекватен финансов ресурс за покриване на евентуалното увеличение на цените на строителните материали, стоки и услуги през периода на изпълнение на договора.

По този начин се осигурява възможност за законосъобразно и последователно прилагане на механизма за индексация, без предварително да се фиксира сума, която не може да бъде окончателно определена към датата на приемане на решението.

ИЗВОДИ:

От изложената фактическа обстановка, приложимата нормативна уредба и финансов анализ, се налагат следните изводи:

1. Обществената поръчка за изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски" е проведена при продължителна процедура, включваща административни и съдебни производства пред КЗК и ВАС.
2. Договорът с определения изпълнител ДЗЗД „АСГ ЕНД КО" е сключен на 19.12.2024 г. на стойност 6 046 297,05 лв. без ДДС, а строителната площадка е открита на 28.07.2025 г.
3. Предметът на договора е свързан с изпълнението на значителен обем строително-монтажни работи, при които цените на основните строителни ресурси имат съществено значение за формирането на общата стойност.
4. Настъпилите изменения в икономическите условия налагат извършването на конкретен анализ на отражението на инфлацията върху стойността на строително-монтажните работи, които подлежат на изпълнение.
5. Законът за обществените поръчки предвижда възможност за изменение на цената в резултат на инфлация при условията на чл. 116, ал. 1, т. 2 и т. 3 и чл. 117а от ЗОП, при наличие на финансов ресурс и съобразяване с приложимата Методика, одобрена с ПМС № 290/2022 г.
6. Обуславя се необходимост от допълнителен финансов ресурс за изпълнение на обекта чрез изменение на цената по договор **до 30 % (тридесет на сто)** – при спазване на законовите принципите при разходването на публичните средства, без да се променя предметът на обществената поръчка.

С оглед на гореизложеното считам, че е необходимо да бъде предприета процедура за преценка и одобряване на изменение на цената по Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г. при установяване на всички законови предпоставки за това.

Настоящият доклад е само с електронен формат и на адресата се изпраща в машинно-четим формат, подписан с КЕП, ведно с приложенията, през СЕОС.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 6 и т. 8 и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 116, ал. 1, т. 3 и чл. 117а от Закона за обществените поръчки, предлагам Столичният общински съвет да приеме решение, съгласно приложения проект.

Приложения:

1. Констативен протокол за напредъка на строителството № РПД26-ВК92-8069/12.11.2026 г.;
2. Снимков материал – 3 броя.
3. Копие от Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г.
4. Решение № 1347/21.12.2023 г. на КЗК.
5. Решение № 3179/15.03.2024 г. на ВАС.
6. Решение № 632/13.06.2024 г. на КЗК.
7. Решение № 11732/01.11.2024 г. на ВАС.
8. Протокол № 26/15.11.2024 г.
9. Протокол за откриване на строителна площадка – образец № 2;
10. Разррешение за строеж №31/20.11.2019 г.
11. Протокол за напредък от 11.11.2025 г.
12. Протокол за напредък от 18.11.2025 г.
13. Протокол за напредък от 25.11.2025 г.
14. Протокол за напредък от 02.12.2025 г.
15. Протоколи за приемане на извършените работи – 3 броя;
16. Писмо № РПД24-ДГ55-13-[28]/18.09.2026 г. с искане за индексация;
17. Писмо № Към РПД24-ДГ55-13-[29]/30.09.2026 със забележки към исканата индексация;
18. Писмо № РПД24-ДГ55-13-[30]/10.11.2026 г. с допълнение към искане за индексация;

С уважение,
ИНЖ. КРИСТИЯН ХРИСТОВ
/КМЕТ НА РАЙОН „ПОДУЯН

Кристиян Христов
Кмет
13.11.2026

СЪВНОСИТЕЛ:

Г-Н АНДРЕЙ ЗОГРАФСКИ

Andrey Zografski
Digitally signed by Andrey Zografski
Date: 2026.11.13 14:17:52 +02'00'

Настоящият доклад е само с електронен формат и на адресата се изпраща в машинно-четим формат, подписан с КЕП, ведно с приложенията, през СЕОС.

Изготвил:
Стамен Стоянов
/ зам.-кмет на СО – район „Подуяне“ /

Съгласували:
Ружа Асенова
/ главен юрисконсулт на СО – район „Подуяне“ /

Юлия Петрова-Чинкарова
/ главен счетоводител на СО – район „Подуяне“ /

Филип Андонов
/ финансов контрольор на СО – район „Подуяне“ /

Филип Дамянов
/ началник отдел ИИБЕ на СО – район „Подуяне“ /

Настоящият доклад е само с електронен формат и на адресата се изпраща в машинно-четим формат, подписан с КЕП, ведно с приложенията, през СЕОС.

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!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичен Общински Съвет

от _____ 2026 година

ЗА: ***Осигуряване на средства за прилагане на Механизма за изменение на цената на Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г., сключен между СО – район Подуяне и ДЗЗД „АСГ ЕНД КО", с предмет „Изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски", район „Подуяне", Столична община.***

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, във вр. с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т
Р Е Ш И:

1. Дава съгласие Столична община да осигури на СО – район Подуяне необходимия финансов ресурс за изменение на цената по Договор № РПД24-ДГ55-13/19.12.2024 г., сключен между ДЗЗД „АСГ ЕНД КО" и Столична община – район „Подуяне", като Възложител, с предмет „Изграждане на нови учебни корпуси, физкултурен салон и ремонт на съществуващата сграда на 143-то ОУ „Георги Бенковски", в общ размер до 30 % (*тридесет на сто*) от първоначалната му стойност с ДДС, при отчитане и на вече извършените дейности.
2. Изменението на цената да бъде извършено при наличие на всички нормативно установени предпоставки по чл. 116, ал. 1, т. 3 и чл. 117а от Закона за обществените поръчки, съобразно приложимата Методика за изменение на цената на договор за обществена поръчка в резултат на инфлация.
3. Възлага на кмета на Столична община – район „Подуяне", след извършване на необходимите правни и финансови проверки и при наличие на всички законови предпоставки, да предприеме действия по сключване на допълнително споразумение към договора.
4. Възлага на кмета на Столична община – район „Подуяне", да предприеме необходимите действия по публикуване на информацията за изменението на договора в Централизираната автоматизирана информационна система „Електронни обществени поръчки" в установените от закона срокове.

Председател на Столичния
общински съвет:_____
/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

X

Гл.юрисконсулт на
СО – район „Подуяне: Ruzha Stancheva Asenova Digitally signed by Ruzha Stancheva Asenova Date: 2026.11.13 13:55:34 +02'00'
/РУЖА АСЕНОВА/