



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ № 33, тел.: 02/9377425, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ЧРЕЗ  
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

*ИЗПРАЩА СЕ ЧРЕЗ АИССО КЪМ АИССОС*

### ДОКЛАД

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Относно: Осигуряване на финансови средства от бюджета на Столична община за финансиране на разходите по изпълнение на мерките за енергийно обновяване на общинските жилища, част от многофамилни жилищни сгради, финансирани по споразумения за трансфер на средства с МРРБ (нефинансирани по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради) и процедура BG-RRP-4.023 „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“, финансирана в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Към настоящия момент на територията на Столична община се извършва саниране на жилищни сгради по няколко програми.

От една страна Столична община е бенефициент по споразумения за трансфер на средства за въвеждане на мерки за енергийна ефективност на 23 (двадесет и три) жилищни сгради, нефинансирани по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. Срокът за изпълнение и отчитане на дейностите, съгласно подписаните споразумения с Министерство на регионалното развитие и благоустройството, е декември 2027 г.

От друга страна, районните администрации на територията на Столична община са бенефициенти по процедура BG-RRP-4.023 „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“, финансирана в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост. Срокът за изпълнение и отчитане на дейностите по тази процедура е юни 2026 г.

В рамките на съответните процедури се изпълняват дейности на ниво многофамилни жилищни сгради, в които са включени и самостоятелни обекти – общинска собственост, представляващи общински жилища. Общата разгъната застроена площ на общинските жилища, включени в обхвата на проектите, възлиза на приблизително 15 000 кв. м. (петнадесет хиляди квадратни метра). Същите са част от общинския жилищен фонд и се предоставят по административен ред за задоволяване на жилищните нужди на социално слаби и уязвими групи от населението, при условията и по реда, определени в *Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.*

Съгласно указанията, получени от Министерство на регионалното развитие и благоустройството, част от средствата от одобрената безвъзмездна финансова помощ (БФП) за одобрените ПИИ представляват минимална държавна помощ /de minimis/, включваща инвестиции в общинска собственост, съгласно подадени декларации в съответствие с Регламент (ЕС) № 2023/2831 на Комисията от 13 декември 2023 година относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на ЕС към помощта „de minimis“. В контекста на помощта „de minimis“ за съответното ПИИ могат да бъдат предоставени средства в такъв размер, който сумиран с всички други минимални помощи, получени от Столична община през 2 (две) предходни фискални години и текущата е до стойностите на праговете, определени в Регламент (ЕС) № 2023/2831. Допустимият максимален размер на БФП за цялата Столична община, включваща всички районни администрации, следва да е такъв, който не води до надвишаване на праговете, определени в Регламент (ЕС) № 2023/2831, а именно: левовата равностойност на 300 000 евро (586 749,00 лева) за период от 3 (три) последователни фискални години. За остатъка до пълния размер на средствата (за съответното ПИИ), надвишаващ установените в регламента прагове, водещият партньор/Крайният получател следва да осигури собствени средства за инвестициите, надхвърлящи тези прагове. В случай, че собственик на самостоятелен обект не е допустим да получи финансиране за обновяване на сградата по Процедурата, то следва същият да осигури със собствени средства припадащия му дял от разходите за обновяването съобразно притежаваните от него идеални части от общите части на сградата, ведно с разходите за дейностите, извършени за отделния самостоятелен обект, когато това е приложимо.

В хода по изпълнението на проектите за енергийно обновяване възникна необходимостта от изясняване на приложимия режим по правилата за държавните помощи, и по-конкретно относно това дали инвестициите, насочени към общинските жилища, следва да бъдат третирани като минимална държавна помощ („de minimis“) по смисъла на Регламент (ЕС) 2023/2831. Изхождайки от разбирането, че дейността по предоставяне на общински жилища за социални цели не представлява икономическа дейност и не попада в обхвата на чл. 107, параграф 1 от Договора за функционирането на Европейския съюз, Столична община иницира официална кореспонденция с Министерството на финансите с цел изясняване на приложимия режим.

В писмо с рег. № СОА25-ДИ01-6782/19.09.2025 г. до Министерството на финансите, Столична община излага подробно фактическата обстановка, свързана с изпълнението на горепосочените проекти, както и обстоятелството, че част от самостоятелните обекти в многофамилните жилищни сгради, обект на интервенцията, са общински жилища. Столична община аргументира позицията си, че дейността по предоставянето им не представлява стопанска или търговска такава, тъй като наемните правоотношения възникват въз основа на административна процедура след доказване на жилищна нужда, а наемната цена е нормативно определена и значително под пазарните нива, без цел реализиране на печалба, а покриване на минимална част от разходите. В този смисъл, отношенията по предоставяне на общинските жилища имат характер на социална дейност от обществен интерес, насочена към защита на основни права и подпомагане на социално слаби граждани, а не на икономическа дейност.

В писмото са изложени и аргументи относно неприложимостта на чл. 107, параграф 1 от Договора за функционирането на Европейския съюз, като е посочено, че в конкретния случай не е налице предприятие, което да получава икономическо предимство, нито е налице нарушаване, потенциал за нарушаване на конкуренцията или засягане на търговията между държавите членки. Акцентира се и върху обстоятелството, че социалната функция на общинските жилища и нормативно регламентираният характер на дейността изключват третирането на инвестициите в тези обекти като минимална държавна помощ по смисъла на Регламент (ЕС) 2023/2831.

В отговор с рег. № С0А25-ДИ01-6782-[1]/30.09.2025 г. Министерството на финансите изразява становище, че съгласно Закона за държавните помощи няма компетентност да налага еднозначно определен режим за съвместимост на помощта, като отбелязва, че правилата по държавните помощи не биха били приложими, ако безусловно се докаже, че извършваната услуга не представлява типично отдаване под наем и за нея липсват пазар и конкуренция.

В последващо писмо с рег. № С0А25-ДИ01-6782-[4]/19.11.2025 г. Столична община поддържа изложената позиция в писмо с рег. № С0А25-ДИ01-6782/19.09.2025 г. относно неприложимостта на режима за минимална държавна помощ, в което се съдържа систематизирано становище, съобразено с получения отговор от Министерството на финансите. Столична община изрично подчертава, че предоставянето на общински жилища не представлява услуга от общ икономически интерес, тъй като не е налице възлагане на задължение за обществена услуга с изричен акт, нито дейността има стопански характер, който да предполага прилагане на режима „de minimis“. В този контекст, правомощията на общините по предоставяне на общински жилища произтичат пряко от Закона за общинската собственост и се упражняват при стриктно спазване на нормативно определени критерии за установяване на жилищна нужда и административно определени наемни цени. Подчертава се липсата на пазарен ефект от тази дейност, като са представени данни относно броя на общинските жилища и техният относителен дял спрямо общия жилищен фонд на територията на Столична община, както и съотношението между броя на настанените домакинства и кандидатите за настаняване. Тези данни са използвани за обосноваване на извода, че дейността няма мащаб и интензитет, които да могат да повлияят на конкуренцията на свободния пазар на жилища или да засягат търговията между държавите членки.

Към настоящия момент, въпреки проведената кореспонденция, липсва окончателно становище от Министерството на финансите относно неприложимостта на режима на държавна помощ („de minimis“) по отношение на инвестициите в общинските жилища. Същевременно проектите, включително и тези по Националния план за възстановяване и устойчивост, се изпълняват при строго определени срокове, чието неспазване би могло да доведе до загуба на финансиране или невъзможност за постигане на заложените цели.

Въз основа изложеното до момента и с оглед необходимостта от гарантиране на своевременно изпълнение на проектите, се налага осигуряването на финансов ресурс от бюджета на Столична община за покриване на разходите, отнасящи се до саниране на общинските жилища, включени в обхвата на проектите, които излизат над допустимия праг от 300 000 евро. Това е необходимо с цел предотвратяване на забавяне или блокиране на изпълнението и за гарантиране на поетите ангажименти.

В случай че в хода на изпълнението бъде получено положително становище от Министерството на финансите, потвърждаващо, че инвестициите в общинските жилища не попадат под режима на Регламент (ЕС) 2023/2831, предоставените от бюджета на Столична община средства ще бъдат възстановени по съответния ред, като Столичният общински съвет ще бъде надлежно информиран.

#### **С ОГЛЕД ГОРЕИЗЛОЖЕНОТО,**

Предлагам Столичният общински съвет да вземе решение, с което да одобри осигуряването на финансов ресурс от бюджета на Столична община в размер до 3 000 000

евро (три милиона евро), предназначен за финансиране на разходите по изпълнение на мерките за енергийно обновяване на общинските жилища, част от многофамилни жилищни сгради, финансирани по споразумения за трансфер на средства с МРРБ (нефинансирани по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради) и процедура BG-RRP-4.023 „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“, финансирана в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост. Конкретните суми за всяко общинско жилище се изчисляват съгласно методика, предоставена от МРРБ и въз основа на изготвените работни проекти за конкретната жилищна сграда.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Проект за решение;
2. Писмо с рег. № СОА25-ДИ01-6782/19.09.2025 г.;
3. Писмо с рег. № СОА25-ДИ01-6782-[1]/30.09.2025 г.;
4. Писмо с рег. № СОА25-ДИ01-6782-[4]/19.11.2025 г.

С уважение,

Васил Терзиев  
кмет на Столична община  
04.03.2026



# 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**

Относно: Осигуряване на финансови средства от бюджета на Столична община за финансиране на разходите по изпълнение на мерките за енергийно обновяване на общинските жилища, част от многофамилни жилищни сгради, финансирани по споразумения за трансфер на средства с МРРБ (нефинансирани по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради) и процедура BG-RRP-4.023 „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“, финансирана в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:**

1. **Одобрява осигуряването на финансов ресурс в размер на до 3 000 000 евро (три милиона евро) от бюджетите на Столична община за 2026 г. и 2027 г. за финансиране на разходите по изпълнение на мерките за енергийно обновяване на общинските жилища, част от многофамилни жилищни сгради, финансирани по споразумения за трансфер на средства с МРРБ (нефинансирани по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради) и процедура BG-RRP-4.023 „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“, финансирана в рамките на Националния план за възстановяване и устойчивост.**
2. **Упълномощава кмета на Столична община да организира изпълнението по т. 1, включително чрез поемане на необходимите финансови ангажименти и извършване на разходи от бюджета на Столична община, при спазване на действащото законодателство и правилата за изпълнение на програмите.**

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2026 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния  
общински съвет:

\_\_\_\_\_

Юрист от Администрацията на  
СО:

\_ Гергана Черпокова \_  
главен юрисконсулт  
20.02.2026