



Столична община

Входящ №

СОА26-ВК66-4862

Регистриран на 04.06.2026

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

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

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 31.05.2026 година работната група (РГ) проведе 1 организационно и 6 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 полската 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 спортни обекти чрез ПЧП. Имотите са, както следва:

РАЙОН	ИДЕНТИФИКАТОР	УПИ	СОБСТВЕН ОСТ	ВИД
ПОДУЯНЕ	68134.601.453	УПИ I-324, 326, 328, 329- "за спортна зала", кв. 17А, м. "Левски-зона Г" Площ от 6 969 кв. м.	АчОС № 4004	ЗА СПОРТНА ЗАЛА
ОВЧА КУПЕЛ	46721.3851.6	УПИ I- за спорт, кв. 18, м. "с. Мало Бучино" Площ от 19327 кв.м.	АчОС № 3694	Многофункционале н комплекс
	68134.4334.9801	УПИ I- за спорт и озеленяване, кв. 131, м. ж.к.	АчОС № 2567 (съставя	ЗА ФУТБОЛНО ИГРИЩЕ ИЛИ СТАДИОН

		"Овча купел 1, се нов 4-ти, 5-ти и 6- акт) ти м.р." Площ от 20569 кв.м.	
	68134.4334.9916	УПИ VII- за спортна зала, кв. 115, м. ж.к. "Овча купел 1, АчОС № 4-ти, 5-ти и 6- 4883 ти м.р." Площ от 3030 кв.м.	ЗА СПОРТНА ЗАЛА
	68134.4334.992	УПИ VII- за озеленяване и спорт, кв. 11 АчОС № "6" м. ж.к. 2387 "Овча купел 1, нов 4-ти, 5-ти и 6- АпОС № ти м.р." 4921 Площ от 3276 кв.м.	За открити площадки и преместваеми обекти.
КРЕМИКО ВЦИ	68134.8360.1051	УПИ III- за парк и спорт, за друг вид озеленени площи, кв. 32, АпОС № находящ се в 3400 ж.к. "Ботунец- 2", ул. "Искър" Площ от 18796 кв.м.	<u>За</u> <u>многофункционале</u> <u>н спортен комплекс</u>
БАНКЯ	02659.2195.2949	УПИ IV, кв. 81е, находящо се в гр. Банкя, ул. "Цар Освободител" Площ от 21 178 кв.м.	ЗА СПОРТНА ЗАЛА
	32216.2291.3158	УПИ LV, с АпОС № отреждане "за 522/13.0 спорт" 9.2023 г. Предвижда се Скица №	ЗА СПОРТНО ИГРИЩЕ

	изграждане на спортно игрище. Зоната, в която попада УПИ LV е Ca2- Зона за спорт и атракции, предимно в околорадски я район; площ 7 279 кв.м.	15-973142 от 11.09.2023 г. НТП - за други видове спорт	
--	---	--	--

Имот с КИ 68134.4334.9801, УПИ I- за спорт и озеленяване, кв. 131, м. ж.к. "Овча купел 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." с площ от 20569 кв. , за футболно игрище или стадион е включен за финансиране през Общинската инвестиционна програма към Закона за държавния бюджет на Република България. Към настоящия момент се провеждат пазарни консултации за определяне на очаквана стойност за изпълнение. След провеждане на съответните процедури ще бъде определено дали е възможно изграждането на обекта с държавно/общинско финансиране. С оглед на това Работната група предлага този обект да се предложи за изграждане с Публично-частно партньорство единствено, ако не е възможно изграждането му с държавно/общинско финансиране.

Отчитайки факта, че посочените имоти са с различни площи, градоустройствени показатели и предназначение (за открити или закрити спортни обекти), РГ се обедини около становището, че за всяка група терени следва да се избере най-подходящият механизъм за реализиране на ПЧП. За терените за открити спортни обекти подходящия механизъм е чрез ПЧП по Закона за Физическото възпитание и спорта (ЗФВС), чрез учредяване на право на строеж до 30 години срещу поемане на оперативния риск и задължението за поддръжка от частния партньор (ЮЛНИЦ). За всеки от терените предвидени за закрити спортни съоръжения следва да се направи финансов анализ, който да сравни вариантите с учредяване на срочно правно на строеж и с провеждане на концесионна процедура

Стъпките, които следва да се предприемат са следните:

- Извършване на сравнителен анализ за избор на механизъм за реализиране на ПЧП за терените предвидени за спортни зали;
- За открити спортни обекти и обекти, за които анализът препоръчва предоставяне на срочно право на строеж по ЗФВС и НАРЕДБА за управление и разпореждане с общински спортни обекти и за финансово подпомагане на спортната дейност на територията на Столична община:
 - Включване на обектите в „Списък на спортни обекти, общинска собственост, предмет на управление и разпореждане“;
 - Внасяне на доклад до Общинския съвет и приемане на Решение за откриване на процедурата по учредяване право на строеж;
 - Провеждане на процедурата за избор на кандидат и внасяне на доклад до Общинския съвет с предложение за учредяване право на строеж на избрания

- кандидат;
- Приемане на Решение на Общинския съвет по реда на Наредбата за общинската собственост;
- Сключване на договор от кмета на Столична община с избрания кандидат, с който се учредява ограниченото вещно право.
- За обекти, за които анализът препоръчва Концесионна процедура:
 - Включване на 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 посочените обекти в Списък на спортни обекти, общинска собственост, предмет за управление и разпореждане за 2026 година;
- Да извърши анализ по отношение на терените за изграждане на спортни зали, който да сравни вариантите с учредяване на срочно правно на строеж и с провеждане на концесионна процедура
- За обектите, за които Публично-частното партньорство следва да се реализира, чрез предоставяне на срочно право на строеж, да внесе доклади за започване на процедура за избор на кандидат.
- За обектите, за които анализът препоръчва провеждане на концесионна процедура, да извърши необходимите подготвителни действия по ЗК и да предложи на Столичен общински съвет да одобри откриване на концесионни процедури за имотите.

Работната група идентифицира и следните имоти, които са подходящи за реализиране на спортни терени, но към настоящия момент нямат стартирани и приключили градоустройствени процедури:

ПИ 49206.2660.15 - извън регулация, с.Мрамор, район Връбница;

ПИ 68134.8550.5257 и ПИ 68134.8550.5256 - УПИ I-за спорт и озеленяване, кв.Враждебна, район Кремиковци, ул."7" – за обособяване на две УПИ-та;

ПИ 68134.8200.385 - УПИ II -за спортна зала, спорт и озеленяване, кв.51, ул."Оборище"; ж.к.Кремиковци, район Кремиковци,

ПИ 68134.8200.1310 - УПИ II -за озеленяване, кв.104, ж.к.Кремиковци, район Кремиковци;

ПИ 68134.8379.12 - извън регулация ж.к.Ботунец, район Кремиковци;

ПИ 68134.8379.8 , район Кремиковци, извън регулация;

ПИ 12084.2700.708, с. Волуяк, район Връбница, зона Спорт и атракции, извън регулация,

ПИ 68134.2815.3311, площ 124421 кв.м. за други видове спорт, в процедура за изготвяне и приемане на план по чл.16 от ЗУТ, район Връбница,

ПИ 68134.8569.19, Кремиковци, извън регулация, процедира се ПУП.

За имотите от този списък, за които няма започнати градоустройствени процедури, следва районните кметове да инициират стартирането им и след приемане на подробни устройствени планове да се извърши нов преглед и имотите да бъдат включени в Списък на спортни обекти, общинска собственост, предмет за управление и разпореждане.

С това РГ приключи успешно своята работа в частта да идентифицира, проучи и предложи имоти – общинска собственост, по отношение на възможността на тях да бъдат изградени спортни обекти на територията на Столична община. Поради факта, че в рамките на приетия срок за работа на РГ до 30.06.2025 няма да бъде завършени всички задачи на работната група, то предлагаме удължаване на срока до 30.09.2026 година.

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 приложенияя проект.

Приложение:

1. Проект на решение.

ВНОСИТЕЛИ:

Димитров
Генко в
мр Бончев
Авев т
с Петри
Прошков





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 спортни обекти 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 изграждане на спортни обекти с Публично-частно партньорство за следните общински имоти:

РАЙОН	ИДЕНТИФИКАТОР	УПИ
ПОДУЯНЕ	68134.601.453	УПИ I-324, 326, 328, 329- "за спортна зала", кв. 17А, м. "Левски-зона Г" Площ от 6 969 кв. м.
ОВЧА КУПЕЛ	46721.3851.6	УПИ I- за спорт, кв. 18, м. "с. Мало Бучино" Площ от 19327 кв.м.
	68134.4334.9916	УПИ VII- за спортна зала, кв. 115, м. ж.к. "Овча купел 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." Площ от 3030 кв.м.
	68134.4334.992	УПИ VII- за озеленяване и спорт, кв. 11 "б" м. ж.к. "Овча купел 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." Площ от 3276 кв.м.
КРЕМИКОВЦИ	68134.8360.1051	УПИ III- за парк и спорт, за друг вид озеленени площи, кв. 32, находящ се в ж.к. "Ботунец-2", ул. "Искър" Площ от 18796 кв.м.
БАНКЯ	02659.2195.2949	УПИ IV, кв. 81е, находящо се в гр. Банкя, ул. "Цар Освободител" Площ от 21 178 кв.м.

	32216.2291.3158	УПИ LV, с отреждане "за спорт" Предвижда се изграждане на спортно игрище. Зоната, в която попада УПИ LV е Са2- Зона за спорт и аттракции, предимно в околорадския район; площ 7 279 кв.м.
--	-----------------	--

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 30.09.2026 година.

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:** _____