



**„СПЕЦИАЛИЗИРАНИ БОЛНИЦИ
ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ -
НАЦИОНАЛЕН КОМПЛЕКС“ ЕАД**

носител на златна международна награда
за мениджмънт и качество



София 1142, бул. "В. Левски" №54; тел.: +359 02/ 988 59 05; факс: +359 02/ 987 61 21; e-mail: sbrnk@rehabilitation.bg; www.nkrehabilitation.bg

П-14 13.02.2024

**ДО
Г-Н БОЯН БОЧЕВ
РЕДАКТОР
РАДИО СОФИЯ
БЪЛГАРСКО НАЦИОНАЛНО РАДИО**

*Бул. „ Драган Цанков“ № 4
1040 София, България
Моб тел +359 887 34 77 88*

ОТНОСНО: Покана за участие в предаване посветено на минералната баня в кв. Княжево

УВАЖАЕМИ Г-Н БОЧЕВ,

В отговор на Ваше писмо получено по електронната поща на „СБР-НК“ ЕАД на 12.02.2024 г. в 16:18 ч. първо бихме искали да благодарим за поканата за Четвъртък, 15-ти Февруари 2024 г. и да Ви информираме, че за съжаление наш представител няма да може да вземе участие в предаването.

Отчитайки голямото значение, което има за гражданското общество, въпросът за съдбата на минерална баня в кв. Княжево, представяме на Вашето внимание цялата информация, с която разполагаме съгласно поставените от Вас въпроси:

Каква е историята на инвестиционните намерения за Минерална баня „Княжево“ след нейното официално затваряне на 16-ти Декември 2010 г.?

До края на 2008 г. обектът е функционирил като балнеолечебница към филиал Баня с малка физиотерапия, два басейна с минерална вода (мъжки и женски), курни характерни за хигиенна баня, за каквато първоначално е построена сградата. Балнеолечебницата не разполага с леглова база и поради тези си ограничени материални и функционални възможности се превръща в хигиенна баня за профилактика, задоволяваща малоброен приходящ брой от пациенти, живущи в близките квартали на гр. София. Обектът се захранва с минерална вода от естествен каптаж, намиращ се под уличното платно в непосредствена близост от сградата.

Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД систематично е полагало и усилия, за да запази функционирането на банята. В тази връзка са провеждани тръжни процедури за отдаване под наем на обекта по реда на Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговски дружества с държавно участие в капитала. В резултата на успешно проведен търг през 2011 г. е сключен договор за наем за срок от 3 години. Много скоро след сключване на договора, същият е прекратен, поради икономически съображения на наемателя – приходите се оказват крайно недостатъчни, за да компенсират разходите по поддръжка и стопанисване на имота. В допълнения, наемателят осъзнава необходимостта от много по-големи инвестиции, от предварителната оценка. След прекратяване на договора за наем обектът на практика не функционира.

С цел оптимално стопанисване на имота, както и с оглед намаляване на бъдещи финансови загуби за дружеството, през последните години от страна на Съвета на директорите на „СБР-НК“ ЕАД по

отношение на Балнеолечебница „Княжево“ са предприемани всички необходими действия за реализиране на възмездни сделки или намиране на външни инвестиции, под каквато и да била форма.

За съжаление, до момента всички положени усилия са били безуспешни, поради следните обективни обстоятелства:

- В общественото и медийното пространство периодично се публикува информация за промяна на подробния устройствен план на населеното място и разширяване на пътното платно, което минава непосредствено до границата на имота. Като се вземе под внимание, че това е основна пътна артерия между кв. Княжево и централната част на София, както и един от основните изходи от столицата, а в сегашния си вид пътната артерия не успява да поеме все по-нарастващия поток от превозни средства, които ежедневно преминават по него, се очаква изменението на ПУП, което ще засегне значително предвижданията за сградата и имота, в който същата се намира.

- Каптажът на кв. Княжево е изграден под уличното платно в непосредствена близост до обекта, като с определянето на параметрите на санитарно-охранителните зони, значително се застрашават границите на имота и съответно възможностите за извършване на строителни дейности, което съставлява допълнителна пречка за намиране на инвеститори и реализиране на публично-частно партньорство.

- Допълнителни компликации възникват при намиране на инвеститори и с оглед обстоятелството, че сградата е със статут на недвижим паметник на културата, като за недвижимата културна ценност не е определена категория. Посочените характеристики на сградата обуславят извършването на редица допълнителни съгласувателни процедури при осъществяване на репарационни и реставрационни дейности на сградата, като липсата на определена категория на паметника на културата (с „местно“ или „национално“ значение) съставлява пречка при одобрението за финансиране по редица европейски оперативни програми, по които с приоритет се финансират именно недвижими паметници на културата с категория „местно“ или „национално“ значение.

- Значителните средства, които следва да бъдат инвестирани в реновирането на сградата и пускането ѝ в експлоатация, потенциалните приходи, които ще бъдат получавани при функционирането на обекта, както и обстоятелствата посочени по-горе отказват на значително ранен етап от преговорите потенциални инвеститори.

В тази връзка Ръководството на лечебното заведение е внесло в министерство на здравеопазването мотивирано предложение за получаване на решение за провеждане на процедура по реализиране на възмездна сделка с имота при стриктно спазване на действащата нормативна уредба и съответните ограничения, отнасящи се до имоти, собственост на лечебното заведение.

Какъв е настоящият статут на Банята? И защо е спряла да функционира преди повече от 13 години?

Поради изложените по-горе обективни обстоятелства е съвсем естествено, че към момента балнеолечебницата в кв. Княжево не съставлява оперативен актив и не се използва за основната дейност на дружеството, тъй като се нуждае от съществени инвестиции за ремонт, модернизирание и пускането ѝ в експлоатация, чието финансиране само със собствени средства на лечебното заведение е невъзможно.

Отговорът на втората част на питането Ви се съдържа в изложените обстоятелства по първия въпрос.

Каква е настоящата позиция на дружеството „Специализирани болници за рехабилитация“ относно бъдещето на обекта?

Както беше споменато по-горе, след като дружеството няма необходимите свободни финансови средства да възстанови тази сграда и след като не намира за целесъобразно да извършва каквито и да е скъпоструващи ремонти за обекти, които не кореспондират с основната дейност на лечебното заведение, Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД е взело решение и е предложило на Министерство на здравеопазването, като най-удачен вариант да се предприемат необходимите действия по провеждане на процедура по продажба на имота, при стриктно спазване на действащата нормативна уредба и съответните ограничения, отнасящи се до имоти, собственост на лечебното заведение.

Счита се, че своевременното извършване на разпоредителна сделка и намирането на инвеститор/и със свободни средства ще позволи тази емблематична сграда в Република България да бъде съхранена за бъдещите поколения, а средствата, които „СБР-НК“ ЕАД ще придобие ще могат да бъдат използвани за осигуряване на по-добро функциониране, развитие и модернизирание на дружеството и сградния му фонд,

като балансирано бъдат разпределени между всичките 13 /тринадесет/ филиала от неговия състав, с цел осигуряване на висококачествено медицинско обслужване на пациентите, граждани на Р България.

Следващите два въпроса от Вашето питане не са в компетенцията и правомощията на Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД да има достъп до такава информация.

Има ли извършена актуална оценка на състоянието на Княжевската минерална баня? Какво е становището на Специализирани болници по рехабилитацията относно конструктивната устойчивост на сградата ?

Не. Такъв вид обследване е скъпоструваща дейност, която има кратък времеви диапазон на актуалност и поради това се прилага непосредствено преди започване на определен инвестиционен проект, за да се определят етапите и видовете строително-ремонтни работи, както и размера на необходимите финансови средства за реализиране на определена инвестиция. Поради тази причина няма как да е възможно изказване на мнение за каквата и да е носимоспособност на сградата към момента. Но Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД продължава да се полага всички възможни усилия за ограничаване на процесите по последващо амортизиране на сградния фонд. В тази връзка през лятото на 2021 г. бяха извършени ремонтни дейности, за да се преустановят течове и навлизане на атмосферни води вътре в сградата, а именно:

- Разчистване на строителни и битови отпадаци, в т.ч. премахване на люпеца се мазилка от таваните на помещенията;
- Цялостна ревизия на отводняването на покрива, включваща подмяна на водосточни тръби и улуци и техните фасонни части (кривки за водосточни тръби, поцинковани ъгли за улуци и др);
- Беше извършена организация на цялата отводнителна система на покрива и зауственето в канализационната мрежа, за да се осъществи превенция на основите на сградата, предпазвайки я от постоянни наводнения вследствие повърхностни води ;
- Извърши се затваряне на съществуващи отвори по фасадите и счупени стъкла на прозорци.

Когато се говори за мерки по съхранение на сградния фонд, трябва да се обърне специално внимание на средствата, които дружеството заплаща за СОТ охрана на обекта. Охранителната дейност се явява ефективната мярка за опазване на имота от разрушаване и ограбване. На практика набезите на случайни и недоброжелателни лица е по-агресивният начин за саморазрушение и физическо изчезване (погиване) от естествения процес на стареене за сгради, които не се обитават.

Водени ли са разговори с представители на Столична община и/или район Витоша, относно възможните варианти за представяне на Княжевската минерална баня за ремонт и стопанисване?

През годините са провеждани и редица работни срещи и разговори между Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД и общинското ръководство на гр. София за възмездно придобиване на имота от страна на Столична община, която е изразявала намерения за подобно придобиване, но в следствие общината категорично е отказала участието в подобна процедура, респективно в придобиването на имота.

Последно, с писмо с изх. № 07-00-18/05.03.2020 г. тогавашният министър на здравеопазването се обръща към кмета на Столична община, за да изрази готовност за пълно съдействие по провеждане на процедура по пряко договаряне при проявен интерес от страна на общината към покупката на Балнеолечебница „Княжево“ .

Впоследствие Ръководството на „СБР-НК“ ЕАД беше информирано за липса на инвеститорски интерес към имота от страна на Столична община.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

ПЛУМЕЛИНА МИЧЕВА

