Обосновка

на Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в село Шипково, община Троян, област Ловеч

2019 год.

СЪДЪРЖАНИЕ

на

Обосновка на Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в село Шипково, община Троян, област Ловеч 3

1 Въведение 3

2 Цели на концесията и очаквани резултати от изпълнението на концесията 6

2.1 Цели на ЗК, които ще се постигнат с възлагане на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян.....6
2.2 Конкретни цели на Концесията за Центъра за рекреация и отдих са:.....6
2.3 Съответствието на целите на Концесията за Центъра за рекреация и отдих с целите и приоритетите на Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018–2020 г.).....7
2.4 Очаквани резултати от изпълнението на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково:.7

3 Обект на концесията и на концесионната територия и принадлежностите към обекта на концесията 8

3.1 Обект на концесията 8
3.2 Концесионна територия към обекта на концесията 9
3.3 Принадлежности към обекта на концесията.....10
3.4 Индивидуализация на обекта на концесията и принадлежности.....10
3.5 Фактическото състояние на обекта на Концесията. 11
3.5.1 Инженерна инфраструктура.....15
3.5.2 Вертикална планировка.....16
3.5.3 Заключение:.....16
3.6 Технически и технологични характеристики на обекта на концесията 16
3.7 Инвестиционна програма и времеви график по години за изграждане и въвеждане в експлоатация на строежите, включени в обекта на концесията.....17

4 Определяне и мотивиране на предмета на концесията.....18

5 Определяне и мотивиране на минимални изисквания към офертите 19

5.1 Въведение към минималните изисквания към офертите.....19
5.2 Нормативи изисквания към обекта и предмета Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с Шипково, община Троян.....20
5.3 Технически и функционални изисквания към обекта на Концесията за Центъра за рекреация и отдих, вкл. задължителните характеристики и минималните показатели на обекта на концесията 25
5.3.1 Устройствени характеристики и минималните показатели на обекта на концесията - Центъра за рекреация и отдих.....25
5.3.2 Технически, функционални или качествени изисквания за довеждане и поддържане на обекта на концесията, до желаното физическо, функционално и експлоатационно състояние.....31
5.3.3 Изисквания за осигуряване на безопасна експлоатация на строежи и на технологично оборудване, включени в обекта на концесията и за осигуряване на сигурността на обекта на концесията.....31
5.3.4 Изисквания за опазване на околната среда при осъществяване на концесията 31
5.3.5 Срокове за извършване на критични дейности, свързани с обекта на концесията.....31
5.4 Технически и функционални изисквания към дейностите, включени в предмета на Концесията за Центъра за рекреация и отдих – изпълнение на възложеното строителство, управлението на обекта на концесията (поддържане на обекта в експлоатационна годност) и към останалите услуги, включени в предмета на концесията 31
5.5 Технически и функционални изисквания към извършваната с обекта на концесията стопанска дейност 37
5.6 Финансово-икономически изисквания.....37
5.6.1 Прогнозна стойност на концесията 38
5.6.2 Икономически баланс на концесията.....39
5.6.3 Прогнозни приходи на концесионера 41
5.6.4 Прогнозно концесионно възнаграждение. Предварителна оценка и предложение за вида, размера и начина на плащане на Концесионното възнаграждение 42
5.6.4.1. Подходи при определяне на Концесионното възнаграждение 42
5.6.4.2. Изчисляване на Концесионното възнаграждение.....43
5.6.4.3. Размер на Концесионното възнаграждение.....43
5.6.5 Прогнозен срок на концесията.....45
5.7 Правни изисквания към обекта на концесията и към извършваната с обекта на концесията стопанска дейност.....47

5.8 Изисквания към концесионното възнаграждение 47
6 Юридическа конструкция на концесията 49
6.1 Цялостен правен модел на уреждане на отношенията между концедент и концесионер 49
6.2 Отношения между концесионера, концедента и финансираща институция – когато това се постави от концедента като условие на концесията. 50
6.3 Начин на финансиране и предоставяне на обезпечения. 50
6.4 Отношения с потребителите. 50
6.5 Отговорност към други лица при изпълнение на строителството, управлението на обекта на концесията и на другите услуги предоставяни чрез обекта на концесията 50
6.6 Отлагателните условия и прекратителни условия на концесията 51
6.7 Условията за връщане на обекта на концесията 51
6.8 Други правни въпроси, които имат значение за възлагането на концесията, които не са включени в т. 1-7 на настоящата обосновка, които произтичат от изискванията на ЗК и следва да определят с юридическата конструкция на концесията 51
6.9 Предаване на обекта на концесията в началото на концесията 53
6.10 Предаване на обекта на концесията в края на концесията 54
6.11 Задълженията за застраховане на обекта на концесията, когато е приложимо; 54
6.12 Условията за изпълнение на концесията 54
6.13 Минималните изисквания към офертите 55
6.14 Условията за възлагане на концесията по чл. 59, т. 1-3 от ЗК 55
6.15 Правни въпроси, които имат значение или са приложими за възлагането на конкретната концесия и които са свързани или са елемент от съдържанието на концесионния договор (КД) и които не са определени и мотивирани в предходни части на Обосновката: 59

Обосновка на Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в село Шипково, община Троян, област Ловеч

1 Въведение

1.1. Съществуващият балнеоложки комплекс, състоящ се от две основни сгради - за Балнеолечебница и за Курортна поликлиника, и спомагателни сгради към тях, заедно с минералния плаж, състоящ се от голям и малък басейн, е разположен върху поземлени имоти частна общинска собственост с идентификатори 83212.501.1109 и 83212.501.1110 по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР). Балнеоложкият комплекс през 2017 г. е урегулиран с План за регулация и застрояване (ПРЗ), като за него е обособен УПИ II – 1109, 1110 в кв.114 на с. Шипково, който е отреден „За басейн и курортни дейности“.

За да функционира пълноценно в обществена полза като „Център за рекреация и отдих“, балнеоложкият комплекс в с Шипково се нуждае от доизграждане и ефективно управление, чрез което да се осигури предоставяне на обществени услуги при най-добро съотношение качество-цена, в т. ч. услуги за рехабилитация и възстановяване, плажни услуги и др. курортни услуги ефективно и ефикасно ползване на минералната вода от находище Шипково.

При съществуващият недостигът на финансов ресурс на община Троян за доизграждане на балнеоложкия комплекс, вкл. за възстановяване или премахване и заменяне с нови строежите на територията на комплекса за превръщането му в рационален и привлекателен Център за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян, се предлага възлагане на концесия за строителство.

Концесията за строителство е целесъобразно да баде с предмет, който при изявено желание на икономическия оператор на когото ще се възложи концесията може да включва:

- строителство в съответствие с предвижданията да действащия ПРЗ, изразяващо се в извършване на реконструкция, обновяване, основен ремонт и/или строителство чрез премахване (разваляне) на част от съществуващите строежи, както и изграждането на нови строежи, съответно изграждане на изцяло нов комплекс от сгради и съоръжения като Център за рекреация и отдих;

- управление за срока на концесията на Центъра за рекреация и отдих, изразяващо се в неговото поддържане в експлоатационна годност и неговото експлоатиране чрез предоставяне на услуги за рехабилитация и възстановяване, плажни услуги и др. курортни услуги.

1.2. За възлагането на Концесията за строителство и управление на Центъра за рекреация и отдих в село Шипково, община Троян, област Ловеч (Концесията за Центъра за рекреация и отдих) (Концесията) на основание чл. 51, ал. 1 и в съответствие с чл. 55 и 57 от Закона за концесиите (ЗК) са извършени подготвителни действия в следната последователност:

❖ Събиране и проучване на цялата налична документация и информация за обекта на концесията и установяване на неговото фактическо състояние като местонахождение, граници, физическо и стопанско състояние, ниво на техническа и безопасна експлоатация и на устройствения и правен статут на обекта на концесията.

❖ Събиране и проучване на цялата налична документация и информация свързана с управлението (експлоатацията и поддържането) на обекта и за извършваните с него дейности.

❖ Проучване на приложимата нормативна уредба за доизграждане на обекта на

концесията (за устройствено планиране, проектиране и строителство), както и на приложимата нормативна уредба за осигуряване на експлоатационната годност и безопасната експлоатация на обекта и за извършваните с него допустими услуги.

❖ Извършване на правилното, нужното и обхватно определяне и описание на обекта за нуждите на концесията.

❖ Извършване на правилно и пълно определяне на предмета на концесията в зависимост от целите на концесията и фактическото състояние на обекта на концесията. В конкретният случай предметът на концесията на основание чл. 7, ал. 1 , чл. 10, ал. 2, т. 1 е определен като концесия за строителство при която необходимите средства за строителство и за управлението, вкл. поддържане на обекта на концесията ще се осигуряват от концесионера и ще се възстановяват от приходите от част от предоставяните услуги.

❖ Определяне на наименованието на концесията, което е в съответствие с предвидения проект за концесията в общинския план за концесии на община Троян и което съдържа кратки индивидуализиращи данни за концесията - вид на концесията според нейния основен предмет - за строителство, наименование на обекта на концесията и местонахождението на концесията (населено място, община, административна област) - **Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в село Шипково, община Троян, област Ловеч**. Тези данни са минимални, но достатъчни, за да отграничат концесията от останалите концесии. Така определеното наименование на концесията ще бъде пренесено еднакво във всички документи, свързани с възлагането и изпълнението на концесията.

❖ Изработване на основание чл. 58, ал. 2 от ЗК обосновка на Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в село Шипково, община Троян, област Ловеч (Обосновката), която е с достатъчен обхват и съдържание за да мотивира законосъобразността и целесъобразността на:

- документацията за концесията, на концесионния договор и другите приложения към нея и на обявлението за концесията, а чрез тях да мотивира и законосъобразността и целесъобразността на Концесията за Центъра за рекреация и отдих;
- решението за откриване на процедурата за възлагане от кмета на община Троян в качеството му на концедент[1] на Концесията за Центъра за рекреация и отдих (Решението за откриване на процедурата).

1.3. Предметът и обектът на концесията, изискванията към офертите, условията на концесията и другите условия и елементи на концесията са установени еднозначно с Обосновката и са пренесени еднакво в другите документи за възлагане на концесията.

1.4. Останалите документи за възлагане и изпълнение на концесията са изработени след изработване на Обосновката в следната последователност:

- изработване на предварителен проект на Документация за концесията;
- изработване на предварителни проекти на Концесионен договор и на другите приложения към документацията;
- изработване на предварителен проект на Обявление за откриване на процедурата за определяне на концесионер, което в съответствие с чл. 72, ал. 2, т. 3 от ЗК е национално обявление за концесия без трансграничен интерес (Обявление за концесия) (Обявлението), като съдържанието му е в съответствие Обосновката и Документацията за концесията;
- окончателна редакция на Обосновката с отразяване на законосъобразните и целесъобразните бележки и препоръки от съгласуването и след извършване на проверка за

[1] ЗК Чл. 17 (3) Правомощията на концедент за общинските концесии се изпълняват от кмета на общината.

мотивиранет на всеки един от документите, които се приемат с Решението за откриване на процедурата;

- изработване на Документацията за концесията, вкл. на Концесионния договор и другите приложения към документацията, с отразяване на законосъобразните и целесъобразните бележки и препоръки от съгласуването и осъществения предварителния контрол за нейната законосъобразност;

- изработване на Обявлението за концесия с отразяване на законосъобразните и целесъобразните бележки и препоръки от съгласуването и осъществения предварителния контрол за неговата законосъобразност;

- окончателна редакция на Обосновката с отразяване на законосъобразните и целесъобразните бележки и препоръки от съгласуването и извършване на проверка за мотивирането с на всеки един от документите, които се приемат с Решението за откриване на процедурата.

- изработване на Решението за откриване на процедурата;

1.5. Обосновката на Концесията за Центъра за рекреация и отдих е изработена в съответствие с изискваното минимално съдържание по чл. 58, ал. 2 от ЗК и в обхват, който е достатъчен да осигури мотивирано съдържание на Документацията за концесията, на Концесионния договор и на Обявлението за концесията. С Обосновката са определени и мотивирани:

1) предмета на концесията

2) обекта на концесията, концесионната територия и принадлежностите към обекта на концесията;

3) условията за осъществяване на концесията;

4) условията за изпълнение на концесията в зависимост от предмета, обекта и особеностите на концесията, както и в зависимост от вида и характеристиките на предоставяните услуги с обекта на концесията.

5) минималните изисквания към офертите;

6) прогнозните финансово-икономически елементи на концесията, включително максималния срок на концесията

7) прогнозните юридически конструкции на концесията.

1.6. Мотивирането на законосъобразността и целесъобразността на Концесията за Центъра за рекреация и отдих е извършено чрез мотивиране с Обосновката на законосъобразността и целесъобразността на предложените за одобряване с Решението за откриване на процедурата:

1) Документация за Концесията за Центъра за рекреация и отдих (Документацията за концесията);

2) проект на концесионен договор за Концесията за Центъра за рекреация и отдих (Концесионния договор);

3) обявление за откриване на процедурата за определяне на концесионер (Обявление за откриване на процедурата

2 Цели на концесията и очаквани резултати от изпълнението на концесията

2.1 Цели на ЗК, които ще се постигнат с възлагане на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян

Възлагането на Концесията за Центъра за рекреация и отдих с оглед постигане на следните цели на чл. 2 от ЗК:

- Развитие на качествени и достъпни инфраструктура и услуги от обществен интерес чрез партньорство между публичните органи и икономическите оператори;

- Задоволяване на обществени потребности чрез включване на частни инвестиции в строителството и в предоставянето и управлението на услуги при най-добро съотношение на качество и цена;

- Икономическа ефективност при управлението на общинската собственост в защита интереса на гражданите и обществото.

Целите на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково ще бъдат постигнати чрез:

- поемане от концесионера на задължението да доизгради обекта на Концесията - Центъра за рекреация и отдих (Обекта на концесията) и да го управлява и поддържа на свой риск срещу предоставеното му право да събира приходите от неговата експлоатация;

- извършване на експлоатация на Обекта на концесията от концесионера в обществен интерес, чрез предоставяне на безплатни услуги по поддържането на Обекта на концесията - общинска собственост, и извършването на дейности от обществен интерес;

- изграждане, управление и поддържане на обекта на концесията с осигурени от концесионера средства, които ще се възстановят с приходите от експлоатацията на обекта на концесията – предоставяне от концесионера на услуги за рехабилитация и възстановяване, плажни услуги и др. курортни услуги.

2.2 Конкретни цели на Концесията за Центъра за рекреация и отдих са:

- **Цел 1.** Развитие на качествена и достъпна социална инфраструктура за предоставяне на услуги за рехабилитация и възстановяване, плажни услуги и др. курортни услуги от обществен интерес чрез партньорство между община в гр. Троян и икономически оператор.

- **Цел 2.** Задоволяване на обществени потребности от обекти за рекреация за укрепване на здравето на населението и гостите на община Троян чрез рехабилитация и възстановяване и плажни услуги посредством включване на частни инвестиции в строителството и в предоставянето и управлението на услугите, вкл. и на свързани с тях обслужващи дейности на територията на общината при най-добро съотношение на качество и цена за платените услуги.

- **Цел 3**. Икономическа ефективност при управлението на общинската собственост – Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, който ще се експлоатира за предоставяне на услуги за рехабилитация и възстановяване и за плаж в интерес на гражданите и обществото, при това без разходи на публични средства от община Троян за доизграждане и поддържане на Обекта на концесията.

- **Цел 4.** Осигуряване на достъпност и качество на услугите, свързани с системни занимания с физически упражнения и спорт – рехабилитация, плажни услуги и плуване от всички възрасти.

- **Цел 5** Модернизация на спортната инфраструктура за плуване, която да задоволява потребностите на населението от системни занимания с физически упражнения и спорт.

1.1. Цел 6 Преодоляване на липсата на финансов ресурс на община Троян за поддържане и развитие на Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково чрез възлагането на Концесията.

2.3 Съответствието на целите на Концесията за Центъра за рекреация и отдих с целите и приоритетите на Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018–2020 г.)

Целите на Концесията за Центъра за рекреация и отдих са в съответствие със следните цели на Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018–2020 г.):

- Цели 1-4 на Концесията съответстват на общи цели 1, 2 и 4, и на специфична цел 1.4 от Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018 – 2020 г.).

- Цел 5 на Концесията съответства на главните стратегически цели на Национална стратегия за развитие на физическото възпитание и спорта в Република България 2012 – 2022.

- публично-частно партньорство с частния сектор.

2.4 Очаквани резултати от изпълнението на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково:

1. Преодоляване на липсата на финансов ресурс на община Троян за изграждане и управление на Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, което ще бъде реализирано чрез партньорство с икономически оператор, който ще осигури необходимите средства за изграждане и управление на Центъра за рекреация и отдих и ще извърши възложеното строителство и ефективно управление и поддържане на обекта за срока на концесията.

2. Поддържане в наличност и осигуряването на непрекъснатост и добро ниво на качество на предоставяните услуги за рекреация и отдих за срока на концесията със средства, осигурени от концесионера и на негов риск.

3. Задоволяване на потребностите на община Троян от напълно изграден комплекс за рекреация и отдих чрез:

3.1. обновяване и запазване от амортизация на Центъра за рекреация и отдих и на изградените в него сгради и съоръжения;

3.2. превръщането Центъра за рекреация и отдих в съвременна и модерна плажна зона чрез реконструкция на съществуващите басейни и използване на минералните води и климатичните дадености на района;

3.3. експлоатация на Обекта на концесията от концесионера в обществен интерес, чрез създаване и поддържане на база за рекреация и отдих, съчетано с възможност за предоставяне на развлекателни и туристически услуги за населението и гостите на община Троян;

3.4. Съчетаване на спортните услуги за плуване със задоволяване на потребностите от места за отдих и рекреация за населението и гостите на община Троян.

4. Осигуряване на приходи на община Троян от стимулиране на приходите от туристическа дейност, свързана с посещението на Центъра за рекреация и отдих с ползване на плажни услуги.

5. Откриване на нови работни места за осигуряване на поддържането на Обекта на концесията и за експлоатацията на услугите, предоставяни с него.

6. Доизграждане или изграждане на нов Център за рекреация и отдих и неговото управление и поддържане с осигурени от концесионера средства, като след прекратяване на концесионния договор община Троян ще получи годен за експлоатация комплекс за

рекреация и отдих, който може да управлява или да го възложи за управление и поддържане чрез нова концесия. При възлагане на нова концесия за услуги с годния за експлоатация обект, при запазване на цената на платените услуги, общината ще може получава значително по-високо концесионно възнаграждение, равнозначно на частта от приходите, която е за възстановяване на разходите за строителство при настоящата концесия.

3 Обект на концесията и на концесионната територия и принадлежностите към обекта на концесията

3.1 Обект на концесията

Обект на концесията е Балнеоложкият комплекс - **Център за рекреация и отдих в с. Шипково**, разположен върху поземлени имоти частна общинска собственост с идентификатори 83212.501.1109 и 83212.501.1110 по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР).

Центърът за рекреация и отдих е урегулиран с ПРЗ през 2017 г., като е обособен като УПИ II – 1109, 1110 в кв.114 на с. Шипково, който е отреден „За басейн и курортни дейности“.

Центърът за рекреация и отдих е с административен адрес с. Шипково, п.к.5663, к.з. „Баните”, ул. „Шипковски бани”, община Троян, област Ловеч.

Обектът на концесията - Центъра за рекреация и отдих, е определен съобразно изискванията на чл. 15 и чл. 16 от ЗК. Обектът на концесията представлява строежи по смисъла на чл. 7, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗК, които формират плажна зона с плувни басейни, балнеолечебница и поликлиника в с. Шипково, като:

1) Плажната зона на Центъра за рекреация и отдих е разположена върху поземлен имот с идентификатор 83212.501.1109 по КККР и включва следните строежи:

1.1) подлежащи на реконструкция и обновяване или изграждане на нови два броя открити монолитни плувни басейни с минерална вода – голям басейн с размери 14/33 м, обем около 550 м3 и застроена площ 460 кв. м и детски басейн с детска пързалка с размери 4,5/8 м и застроена площ 36 кв. м;

1.2) подлежаща на реконструкция съблекалня с идентификатор 83212.501.1109.2 по КККР, представляваща сграда на 2 етажа със застроена площ 126 кв. м или изграждане на нова съблекалня;

1.3) търговски обект - кафене, представляващ подлежаща на реконструкция сграда с идентификатор 83212.501.1109.3 по КККР на 2 етажа със застроена площ 46 кв. м и подлежаща на реконструкция едноетажна сграда със застроена площ 46 кв. м или изграждане на нова търговско обслужваща сграда;

1.4) ново техническо помещение (подземно или надземно) за ВиК оборудване за пречистването на водата и за електрическите табла на басейните със застроена площ до 50 кв. м;

1.5) нова зона за плажуване (соларна зона) с площ до 2 500 кв. м;

1.6) нови строежи, заявени с офертата или в процеса на осъществяване на концесията от икономическия оператор, определен за концесионер, които са в съответствие с предвижданията и устройствените показатели на действащия ПРЗ за Обекта на концесията.

2) Балнеолечебница и поликлиника на Центъра за рекреация и отдих е разположена върху поземлен имот с идентификатор 83212.501.1110 по КККР и включва следните строежи:

2.1) подлежаща на реконструкция и обновяване курортна поликлиника, представляваща едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.1 по КККР, със застроена площ 148 кв. м и предназначение по акта за частна общинска собственост (АЧОС)

за здравно заведение, сграда на 2 етажа с идентификатор 83212.501.1110.2 по КККР, със застроена площ 149 кв. м и предназначение по АЧОС за здравно заведение“ или идграждане на нова сграда за курортна поликлиника;

2.2) подлежаща на реконструкция и обновяване балнеолечебница, представляваща сграда на 2 етажа с идентификатор 83212.501.1110.3 по КККР със застроена площ 244 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за сграда за битови услуги, едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.4 по КККР със застроена площ 43 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за сграда за битови услуги; сграда на 2 етажа с идентификатор 83212.501.1110.5 по КККР със застроена площ 120 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за сграда за битови услуги, едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.6 по КККР със застроена площ 87 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за сграда за битови услуги, едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.7 по КККР със застроена площ 33 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за селскостопанска сграда, едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.8 по КККР със застроена площ 40 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за селскостопанска сграда, жилищна сграда на 2 етажа с идентификатор 83212.501.1110.9 по КККР със застроена площ 113 кв. м и с предназначение и предназначение по АЧОС за складова база, склад, едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.10 по КККР със застроена площ 6 кв. м с предназначение за склад и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.11 по КККР със застроена площ 6 кв. м с предназначение и предназначение по АЧОС за селскостопанска сграда или изграждане на нова балнеолечебница;

2.3) нови строежи, заявени с офертата или в процеса на осъществяване на концесията от икономическия оператор, определен за концесионер, които са в съответствие с предвижданията и устройствените показатели на действащия ПРЗ за Обекта на концесията.

3) благоустрояване на територията на Центъра за рекреация и отдих.

3.2 Концесионна територия към обекта на концесията

Концесионна територия към Обекта на концесията е:

- поземлените имоти по КККР върху които е разположен обекта на концесията с идентификатор 83212.501.1109 по КККР с площ от 3652 кв. м и с начин на трайно ползване по АЧОС за плувен басейн и с идентификатор 83212.501.1110 по КККР с площ от 5823 кв. м и с начин на трайно ползване по АЧОС за санаториум, балнеосанаториум и профилакториум,
- съответно урегулирания поземлен имот УПИ II – 1109, 1110 в кв.114 на с. Шипково по ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 459 от 25.052017 г. на Общински съвет гр. Троян, обнародвано в ДВ бр.47 от 13.06.2017 г. и влязъл в сила от 13.07.2017 г.

УПИ II – 1109, 1110, отреден за „За басейн и курортни дейности“ попада в Рекреационна устройствена зона, предназначена за курорт и допълващи дейности (Ок) с начин на застрояване „свободно“.

За концесионната територия с ПУП-ПРЗ е определен конкретен режим на устройство със следните показатели на застрояване:

1) Плътност на застрояване (Пл) – 50%
2) Озеленена площ (Озел) – 50%
3) Интензивност на застрояване (Кинт) – 1,5
4) Максимална височина Ккорниз – 15 м

Към ПУП – ПРЗ са приложени схеми за елементите на техническата инфраструктура – електрозахранване и схема за водоснабдяване и канализация (В и К).

3.3 Принадлежности към обекта на концесията[2]

Като принадлежност към обекта на концесията (самостоятелни вещи, които осигуряват безпрепятственото и нормалното функциониране на обекта на концесията, предоставянето на услугите с обекта на концесията), следва да се включи съществуващата прилежаща инфраструктура към Обекта на концесията, съответно .

Прилежащата инфраструктура към Обекта на концесията включва съществуващите елементи на техническата инфраструктура и новоизградените елементи на техническата инфраструктура за нуждите на поддържането в експлоатационна годност на Центъра за рекреация и отдих.

Съществуващата прилежаща инфраструктура към Обекта на концесията е:

- присъединителните проводи на сградите, включени в Обекта на концесията, към електроразпределителната електроразпределителна мрежа, към водопроводната мрежа и за отвеждане на канализационните и дъждовните води от концесионната територия;
- съществуващите и необходимите за експлоатацията на обекта на концесията пътни връзки (прилежащите улици), пешеходни алеи за достъп на посетителите до басейните и сградите на балнеолечебницата и поликлиниката;
- водовземното съоръжение и водопровода за доставяне на минерална вода за нуждите на Центъра за рекреация и отдих.

3.4 Индивидуализация на обекта на концесията и принадлежности

Центъра за рекреация и отдих - обект на концесията, е разположен в с. Шипково, община Троян върху концесионна територия, представляваща УПИ II – 1109, 1110 в кв.114 на с. Шипково съгласно действащия ПУП- ПРЗ. За УПИ II – 1109, 1110 е определена ограничителна линия на застрояване от север и юг на 3 м от уличната регулационна линия на съществуваща улица „Шипково – Рибарица“ и на 3 м от имот 501.1208 – река Ръждавец, ограничителна линия на застрояване от запад на 3 м от имотната граница с УПИ I – 1423 „За курортни дейности“, ограничителна линия на застрояване от изток на 3 м от имотната граница с УПИ X- 1110 „За трафопост“ и по уличната регулационна линия на улица VI клас.

За имотите, включени в Обекта на концесията – сгради и поземлени имоти са съставени актове за частна общинска собственост и същите са индивидуализирани н КККР със съответните индикатори, посочени в т. 3.1 и т. 3.2.

Имотите, формиращи концесионната територия са неподдържани и представляват амортизирани сгради, басейните, инфраструктура и вертикална планировка.

Намерението на концедента за начина на ползване на имотите не противоречи на градоустройствения им статут. Удобното местоположение, добрата комуникация с града, осигурения достъп чрез улици са отлична предпоставка за функционирането и бъдещото развитие на Центъра за рекреация и отдих.

В градоустройствено отношение съществуващите сгради и съоръжения са допустими, като бъдещо ново строителство за нуждите на концесията ще е необходимо да се съобрази с определения с действащия ПУП-ПРЗ за концесионната територия конкретен режим на устройство и показатели на застрояване.

[2] **Чл. 16**, ал. 3 от ЗК - Принадлежност е територията, прилежаща към обекта на концесията или към концесионната територия, прилежащата техническа инфраструктура по смисъла на § 5, т. 31 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията и всяка друга самостоятелна вещ, които осигуряват безпрепятствено, нормално и безопасно функциониране на обекта на концесията или на предоставянето на услугите, както и територии извън обекта на концесията, които не са физически свързани с обекта на концесията, но са необходими за изпълнението на дейностите по концесията.

3.5 Фактическото състояние на обекта на Концесията.

Центърът за рекреация и отдих е със съществуващо застрояване - сгради, съоръжения елементи на техническата инфраструктура, благоустрояване и вертикална планировка е както следва:

- Съгласно Акт за частна общинска собственост № 2245/13.08.2014 г **поземлен имот с идентификатор 83212.501.1109** по КККР е с площ от **3652 кв. м** с начин на трайно ползване „За плувен басейн". Имотът по процедирания ПУП – ПРЗ представлява част от УПИ II – 1109, 1110 „За басейн и курортни дейности", кв.114. Обектът е самостоятелно обособен и техническата характеристика на елементите на обекта (имота) са както следва:

земя

Теренът частично е ограден с ограда с метални пана с височина 1,50 м. От юг теренът граничи с пътя Шипково – Рибарица и представлява стръмен скат, укрепен частично с подпорни стени, които са използвани при изграждането на спомагателните постройки (съблекални и сграда за търговия). На север теренът граничи с р. Ръждавец. Достъпът до терена е единствено пешеходен, чрез мост от лека метална конструкция, който е силно амортизиран. Амортизирана е и подпорната стена към реката, която се явява и подпора на моста. Главните съоръжения са два броя открити монолитни басейни с минерална вода – Голям басейн с размери 14/33 м и обем около 550 м3. и Детски басейн с размери 4,5/8 м с детска пързалка «Буратино». Басейните се захранват с минерална вода чрез водопровод към сондаж Л36, отстоящ на около 1500 м, като отчитането става с отделен водомер за басейните. Басейните са оформени с циментова замазка и боядисани с блажна боя. Големият басейн е оборудван с пречиствателна станция с обслужваща филтърна станция с неизяснени параметри и техническо състояние към момента. И двата басейна функционират, но като цяло басейните и съоръженията към тях се нуждаят от техническа профилактика и ремонт. Около басейните са изградени алеи и площадка за шезлонги и чадъри на циментова замазка с обща квадратура около 1360 кв. м. Всички подобрения на терена са крайно амортизирани и се нуждаят от ремонт и привеждане в съотвествие със съвременните нормативи.

Теренът е водоснабден и електрифициран. Водоснабдяването на имота от В и К дружеството е със самостоятелно отклонение към минералния плаж. Електрозахранването към имота се осъществява от електроразпределителното дружество посредством ел. табло на границата на имота.

сгради

Съгласно АКТ за частна общинска собственост № 2245/13.08.2014 г в поземлен имот с идентификатор 83212.501.1109 са построени: двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.1 със застроена площ 126 кв. м; двуетажна сграда идентификатор 83212.501.1109.2 със застроена площ 46 кв. м; едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.3 със застроена площ 46 кв. м.

- **Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.1** по КККР със застроена площ 126 кв. м**.** Масивна сграда с предназначение „Друг вид обществена сграда" - „Съблекални към минерален плаж". Първият етаж на сградата е полувкопан в терена и част от подпорната стена, укрепваща терена, служи за стена на помещението за спасители с предверие. На втория етаж са разположени тоалетни с умивалня и шест броя кабини – съблекални с подход от тераса с метален парапет. Сградата е с монолитна СТБ конструкция. Довършителните работи са – под циментова замазка и мазилки по стени навсякъде. Покривът е плосък – СТБ плоча с хидроизолация и циментова замазка и се използва като тераса. Кабините на съблекалните са оформени с OSB – плоскости. Сградата има стандартни В и К и Ел-инсталации с монтиран партиден електромер и табло. Като цяло сградата е в незадоволително състояние. Хидроизолацията на подпорната стена е компрометирана,

поради което в помещенията има влага и мухъл. Довършителните работи не отговарят на стандартите и на съвременните изисквания за строителни материали за подобен вид сгради. Към момента на изготвяне на концесионния анализ сградата функционира, но не отговаря на съвременните нормативни изисквания относно функционалното предназначение.

Незадоволителното техническо състояние на сградата и функционалното й несъответствие дава основание същата да бъде основно ремонтирана и реконструирана в съответствие със съвременните нормативни изисквания.

- **Двуетажна сграда идентификатор 83212.501.1109.2** по КККР **със застроена площ 46 кв. м; едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.3** по КККР **със застроена площ 46 кв. м.** Представляват една масивна сграда с предназначение „Сграда за търговия“ - „Барче”. Първият етаж на сградата е полувкопан в терена и част от подпорната стена, укрепваща терена, служи за стена на кухнята със залата и складовото помещение. На втория етаж със сглобяема дървена конструкция тип „бунгало” са изградени две стаи с коридор и санитарен възел, които се ползват от персонала, обслужващ минералния плаж. Покривът е с ламарина, дограмата е дървена с метални решетки на прозорците. Сградата е със стандартни довършителни работи - .подът в кухнята, залата и склада е с теракота, стените – частично с фаянс и латекс, таваните – с латекс. Сградата има стандартни В и К и Ел-инсталации. Като цяло техническото състояние на сградата е лошо и се определя от следното: носещата конструкция не отговаря на съвременните нормативни изисквания за носимоспособност и за сеизмични натоварвания; хидроизолацията на подпорната е компрометирана, което предизвиква течове, подкожушени мазилки, влага и мухъл, което прави помещенията неизползваеми. Към сградата има два метални навеса, които са в незадоволително състояние.

Към момента на концесионния анализ сградата функционира като открит бар без да се използват кухнята и залата.

Сградата не съответства на съвременните нормативни изисквания относно функционалното предназначение.

Незадоволителното техническо състояние на сградата и функционалното й несъответствие дава основание същата да бъде основно ремонтирана и реконструирана в съответствие със съвременните нормативни изисквания

- Съгласно АКТ за частна общинска собственост № 2246/13.08.2014 г **поземлен имот с идентификатор 83212.501.1110** е с площ от **5823 кв. м** с начин на трайно ползване „За санаториум, балнеосанаториум, профилакториум”. Имотът по процедирания ПУП – ПРЗ представлява част от УПИ II – 1109, 1110 „За басейн и курортни дейности“, кв.114. Обектът е самостоятелно обособен и техническата характеристика на елементите на обекта (имота) са както следва:

земя

Теренът граничи на юг с р. Ръждавец, а на север с пътя Шипково – Рибарица. Северната част на имота представлява стръмен скат, укрепен частично с подпорни стени, които са използвани при изграждането на част от сградите на терена. Достъпът до терена за автомобили се осъществява чрез ул. «Шипковски бани». Пешеходният достъп е от ул. «Шипковски бани» и от пътя Шипково – Рибарица чрез пешеходна пътека-стълба по терена. С промяната на регулацията в част от пътя „Шипково – Рибарица“ се обособява място за паркиране, което е недостатъчно и сравнително неудобно, поради особеностите на терена. Друго място за паркиране е в центъра на населеното място. Теренът на балнеосанаториума е с оформена алейна мрежа, озеленени площи и парково осветление, но като цяло елементите на вертикалната планировка са амортизирани. Теренът не е ограден и е обществено достъпен като през него се осъществява основно достъпът до минералния плаж.

Теренът е водоснабден и електрифициран. Водоснабдяването на имота от В и К дружеството е със самостоятелно отклонение към Курортна поликлиника. Електрозахранването към имота се осъществява от електроразпределителното дружество посредством ел. табло на границата на имота. В двора се намира и разпределител на минерална вода с монтирани 3 броя водомери за минерална вода, изграден на последна точка на водопровода от Сондаж Л 36, откъдето става и снабдяването на Балнеолечебницата с минерална вода.

сгради

Съгласно АКТ за частна общинска собственост № 2246/13.08.2014 г. в поземлен имот с идентификатор 83212.501.1110 по КККР са построени:

- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.1 със застроена площ 148 кв. м;
- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.2 със застроена площ 149 кв. м;
- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.3 със застроена площ 244 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.4 със застроена площ 43 кв. м;
- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.5 със застроена площ 120 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.6 със застроена площ 87 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.7 със застроена площ 33 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.8 със застроена площ 40 кв. м;
- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.9 със застроена площ 113 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.10 със застроена площ 6 кв. м;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.11 със застроена площ 6 кв. м

▪ Основна сграда е **Балнеолечебницата, съставена от следните сгради:**

- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.3;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.4;
- двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.5;
- едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.6.

Сградата е монолитна, строена през 1940 г. с монолитна стоманобетонова конструкция. Като цяло конструкцията й е в добро състояние. Външно фасадите са оформени с пръскана мазилка, която частично е паднала или подкожушена от атмосферните влияния. Фасадната дограма е дървена – прозорците са дървени двукатни и подлежат на ремонт. Покривът е частично с ламарина и частично с етернит, силно амортизиран и покривното покритие подлежи на цялостна ревизия и подмяна. **Поради лошата поддръжка на сградата и преди всичко на покрива, се наблюдават много течове, които са довели до падане на мазилки както по покривната плоча, така и по стените. На много места по стените се наблюдава влага и мухъл, както и пукнатини. В сградата са изградени стандартни В и К и Ел- инсталации, отоплителна инсталация и е захранена с минерална вода. Като цяло инсталациите подлежат на реновиране и при необходимост на пълно подновяване, така че да отговарят на изискванията за СПА-център**.

➢ Първият етаж съдържа: Централно фоайе със стълбище, две служебни помещения, портиерна, стая за огняра; Отделение „Жени” с предверие, съблекалня, тоалетни и къпалня с два броя басейни; Отделение „Мъже” с предверие, съблекалня, тоалетни и къпалня с два броя басейни; Ванно отделение с обособен коридор към 4 броя помещения със самостоятелни монолитни вани. Довършителните работи са както следва: във фоайета, коридори и стълбища подът е с мозайка, стените частично с ламперия, а над нея и таваните –

с мазилка и боя; в предверия и съблекални подът е с мозайка, стените частично с ламперия, а над нея и таваните – с мазилка и боя; в къпалните подът е с мозаечни плочки, стените с фаянс, а над него и таваните – с мазилка и боя; ванното отделение е с под мозайка, стените с фаянс, а над него и таваните – с мазилка и боя. Във ванното отделение са монтирани PVC – врати и прозорци PVC стъклопакет. Останалите врати са дървени. Навсякъде в помещенията има отоплителни радиатори с алуминиеви глидери. Довършителните работи са силно амортизирани и не отговарят на съвременните стандарти.

- Вторият етаж съдържа: Лекарски кабинет, Физиотерапия, кабинет „Тангентор", Ванно отделение с 5 броя помещения, кабинет „ЛФК", две стълбищни клетки и коридори. Довършителните работи са както следва: във фоайета, коридори и стълбища подът е с мозайка, стените и таваните – с мазилка и боя; в кабинетите „Физиотерапия" и „ЛФК" – подът е с мозайка, стените частично с ламперия, а над нея и таваните – с мазилка и боя; в кабинет „Тангентор" подът е с мозайка и частично с теракота, стените са облицовани с фаянсови плочки; ванното отделение е с под мозайка, стените с фаянс, а над него и таваните – с мазилка и боя. Във ванното отделение са монтирани PVC – врати и прозорци PVC стъклопакет. Останалите врати са дървени. Навсякъде в помещенията има отоплителни радиатори с алуминиеви глидери.

Довършителните работи в интериора подлежат на основен ремонт. От течове от покрива има подкожушени и паднали мазилки както на втория етаж, така и на първия етаж във ванното отделение. Настилките и стенните покрития не навсякъде са в добро състояние и подлежат на помяна. Необходима е и ревизия на сградните В и К, Ел и ОВ – инсталации.

Към момента на концесионния анализ сградата не функционира по предназначение.

Сградата не съответства на съвременните нормативни изисквания относно функционалното предназначение.

Незадоволителното техническо състояние на сградата и функционалното й несъответствие дава основание същата да бъде основно ремонтирана и реконструирана в съответствие със съвременните нормативни изисквания и след изготвяне на конструктивно обследване. Във връзка с реализирането на нова функция – СПА –център, ще е необходимо сградата да се разшири с допълнителни площи, както и цялостно реорганизиране на плановата схема въз основа на подробно разработен инвестиционен проект.

- **Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.1** по КККР **и Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.2** по КККР представляват една сграда – „Курортна поликлиника". Сградата е с монолитна СТБ конструкция – тухлени стени, отвън обшити с дървена обшивка. Покривът на едноетажната част е с ламарина, а на двуетажната – с етернит. Дограмата – прозорци и врати са дървени. Сградата е полувкопана в стръмния терен към пътя Шипково – Рибарица. Сградата е електрифицирана, има В и К инсталация и отоплителна инсталация.

- Първият етаж съдържа: входно фоайе; Кабинет „Физиотерапия" с 10 броя кабини; Кабинет „Парафинолечение" с обособени коридор и три броя помещения. Навсякъде подът с балатум на циментова замазка, стените са частично с PVC ламперия и мазилка и боя, таваните са с PVC плоскости.

- Вторият етаж съдържа: стълбище и коридор с шест броя лекарски кабинети, един зъболекарски кабинет, едно складово помещение и санитарен възел. Навсякъде подът е с балатум на циментова замазка, стените са частично с PVC ламперия и мазилка и боя, таваните са с PVC плоскости.

Като цяло конструкцията на сградата е в добро състояние, но се наблюдава влага и течове както от подпорната стена, така и от покрива. Необходим е основен ремонт на покрива, ревизия на хидроизолацията и дренажа (ако има такъв) на подпорната стена и

ремонт на всички довършителни работи във връзка с постигане на съвременните норми за хигиена на помещенията в зависимост от предназначението им.

Към момента на концесионния анализ сградата не функционира.

Сградата не съответства на съвременните нормативни изисквания относно функционалното й предназначение.

Незадоволителното техническо състояние на сградата и функционалното й несъответствие дава основание същата да бъде основно ремонтирана и реконструирана в съответствие със съвременните нормативни изисквания. Във връзка с бъдещето пълноценно функциониране на целия рекреационен комплекс, ще е необходимо цялостна реконструкция на сградата, както и разширяване с допълнителни площи и промяна на предназначението в „Хотел“.

- **Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.7** по КККР **и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.8** по КККР представляват Пристройка към Балнеолечебницата и съдържа перално помещение, котелно и гараж. Сградата е с монолитна конструкция, тухлени стени с мазилка, покрив – СТБ плоча и етернит, с метална дограма, под – циментова замазка. Сградите имат обслужваща функция и тъй като Балнеолечебницата и Поликлиниката не функционират, те също към момента не функционират.

Сградите не са поддържани и имат нужда от основен ремонт.

- **Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.9 и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.11.** Сградата представлява едно цяло - монолитна с тухлени стени, отвън обшити с дървена обшивка. Покривът е с ламарина, дограмата – прозорци и врати са дървени. Сградата е полувкопана в стръмния терен към пътя Шипково – Рибарица. Сградата е електрифицирана, има В и К инсталация и отоплителна инсталация.

➢ Първият етаж съдържа: Техническа работилница и склад с три помещения. Подът в техническата работилница е с мозайка, а в складовете с циментова замазка. Стените и таваните са на мазилка с боя.

➢ Вторият етаж съдържа: Коридор и стълбище, пет броя стаи и санитарен възел. Подът е с балатум на циментова замазка, стените с дървена ламперия, таваните на мазилка и боя. В санитарния възел подът е с теракота, стените с фаянс, тавани на мазилка и боя.

Към момента на изготвяне на концесионния анализ сградата не функционира, не е поддържана и има нужда от основен ремонт.

Във връзка с осъвременяването на функцията на целия комплекс като рекреационен СПА-център, всички помощни сгради със стопанско предназначение ще бъдат с променена функция в съответствие с разработен цялостен инвестиционен проект и съответно ще бъдат ремонтирани и реконструирани.

- **Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.10 –** Представлява постройка за съхраняване на водна степенчата напорна помпа за минерална вода към Сондаж Л 36 – начална точка на водопровод. Изградена е от бетонни тухли с метален покрив и метална врата. Сградата отговаря за предназначението си. Необходим е освежаващ ремонт.

3.5.1 Инженерна инфраструктура

Водоснабдяването на обекта с питейна вода се осъществява чрез свързване със селищната В и К мрежа, като във водомерна шахта са монтирани отделни водомери за ВиК отклонение за Минералния плаж и за отклонение за Курортна поликлиника.

Обектът, предмет на концесионен анализ е захранен с минерална вода от Сондаж Л 36, като разпределителят на минералната вода е в двора на Балнеолечебницата с монтирани три броя водомери за минерална вода, изграден на последна точка на водопровода от Сондаж

Л 36 (АДС №159/14.04.1997 г). За водовземането от минерална вода Община Троян има Разрешително №1160047/24.08.2015 г на МОСВ – Басейнова дирекция „Дунавски район". Обектът на водоснабдяване съгласно Разрешителното е Общински басейн с. Шипково. Среднодененощният дебит е 6.100 л/сек като температурата на водата е 36,6º С. Разрешителното е издадено със срок от 24.08.2015 г до 24.08.2035 г.

В имотите, предмет на концесионния анализ няма изградена канализация. Отпадните води се заустват в съществуваща изгребна яма. Общината разполага с проект за канализация, който предстои да се реализира.

Електрозахранването на имотите се осъществява от електроразпределителното дружество посредством ел. табла на границите на имотите.

Елементите на инженерната инфраструктура на обекта е необходимо да се ревизират и да се ремонтират.

3.5.2 Вертикална планировка

Вертикалната планировка на **поземлен имот с идентификатор 83212.501.1109** по КККР включва изградени частично подпорни стени към реката и към пътя Шипково – Рибарица. Оформен е пешеходен достъп до терена чрез мост с метална конструкция и пешеходни обходни алеи около басейните. Оформена е площадка за шезлонги и чадъри, както и площадка за душове. Всички настилки около басейните и на площадките са с циментова замазка. Всички елементи на вертикалната планировка са силно амортизирани и се нуждаят от основен ремонт и подновяване на настилките със съвременни материали. Подпорните стени и металната конструкция на пешеходния мост се нуждаят от конструктивно обследване и ремонт.

Вертикалната планировка на **поземлен имот с идентификатор 83212.501.1110** по КККР включва изградени частично с подпорни стени към пътя Шипково - Рибарица, които са използвани при изграждането на някои от сградите на терена. Достъпът до терена за автомобили се осъществява чрез ул. «Шипковски бани». Пешеходният достъп е от ул. «Шипковски бани» и от пътя Шипково – Рибарица чрез пешеходна пътека-стълба по терена. Теренът на балнеосанаториума е с оформена алейна мрежа, озеленени площи и парково осветление. Като цяло елементите на вертикалната планировка са амортизирани – в лошо състояние са настилките на алейната мрежа, подпорните стени очевидно са компрометирани, тъй като в сградите, където те са част от конструкцията им, се наблюдават течове и влага. Всички елементи на вертикалната планировка подлежат на ревизия и ремонт.

При изграждането на новата вертикална планировка е необходимо да се използват съвременни материали, а също така да се оформи паркинг в самия терен.

3.5.3 Заключение:

Обектът концесията и неговото предназначение не противоречат на градоустройствените параметри. Предложението за обект и предмет на концесията концесия е допустимо и не противоречи на предвижданията на ПУП – ПЗ. С реконструкцията и обновяването на съществуващия сграден фонд и басейните или тяхното разваляне и заменяна с нови, а така също и с обновяване и доизграждане на прилежащата им инфраструктура, ще се създадат условия за задоволяване на необходимостта от съвременна база за рекреация и отдих. Намеренията на кмета на община Троян е Обектът на концесията да се обнови чрез цялостна реконструкция и да се доизгради с нови строежи, респективно да се извърши разваляне и замяна на част или на цялостното застрояване с нова, така че да се постигнат изискванията за съвременен и нормативно издържан Център за рекреация и отдих в с. Шипково на община Троян, което е от важно значение за развитието на балнео и СПА туризма в общината.

3.6 Технически и технологични характеристики на обекта на концесията

Правилното определяне на параметрите, характеристиките и показателите на обекта

на концесията е необходимо и във връзка с правилното определяне на минималните изисквания към офертите по чл. 65 от ЗК, вкл. по отношение на техническите и функционалните изисквания свързани с обекта на концесията (чл. 65 от ЗК) и за правилно определяне по чл. 68 от ЗК на:

- обективни изисквания, свързани обекта на концесията като критерии за възлагане, оценката на които дава възможност да се определи икономически най-изгодната оферта при най-добро съотношение "качество-цена";

- на критерии, свързани с обекта на концесията, които съответстват на принципите по чл. 4, ал. 1 от ЗК и да гарантират, че офертите ще се оценяват в условията на конкуренция;

- на рационални и полезни за концедента и обществото критерии, съдържащи функционални, технически и технологични показатели и характеристики, ниво на качество, изисквания или мерки, които са свързани с конкретното строителство, които ще влияят върху стойността на офертата от гледна точка на концедента и ще му позволят да определи общата икономическа и социална полза от възлагането на концесията при най-добро съотношение "качество-цена".

Възможност и технология за ползуване на обекта

Местоположението на обекта и климатичните особености на района обуславят възможността, реновирания и обновен обект на концесията - Център за рекреация и отдих, чрез възлагане от кмета на община Троян **Концесия за строителство и управление на „Център за рекреация и отдих“ в с. Шипково, община Троян, област Ловеч** да бъдат ползван за рекреация, отдих и организиране на спортни и развлекателни дейности през подходящите за това сезони.

Технологията на Центъра за рекреация и отдих е тясно свързана с конкретните условия, свойствата на минералната вода които определят до голяма степен и вида за рекреация и отдих, както и СПА процедурите. По-важните условия са:

- Климатичните условия на района;
- Температурата на водата;
- Наситеността на водата с минерали;
- Чистотата на водата и др.

От досегашния опит на експлоатацията е установено, че в подобни комплекси съществуват много подходящи условия за рекреация и упражняване на водни спортове. За това допринасят:

- Наличието на изградената инфраструктура;
- Наличието на природни дадености и минерални водоизтичници;
- Отсъствие на каквито и да е съществени източници на замърсяване на компонентите на околната среда в района;
- Отсъствие на други големи ползватели консуматори на води от минералните водоизточници за спортно – рекреативни цели и др.

3.7 Инвестиционна програма и времеви график по години за изграждане и въвеждане в експлоатация на строежите, включени в обекта на концесията

Строителни дейности.

Инвестиционната дейност обхваща строителство, ремонт и реконструкция на съществуващ сграден фонд, инфраструктура и инженерни съоръжения, както и изграждане на нови обекти и нови елементи на инженерната инфраструктура с оглед по-пълноценното

функциониране на Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян след втората година от сключването на концесионния договор.

Участниците в процедурата за определяне на концесионер следва да предложат инвестиционна програма, като през първите 3 години се извършват инвестиции не по-малко съответно от 2 956 хил. лв. за доизграждане, реконструиране и обновяване на Обекта на концесията, като на всяка следваща 6-та година се правят инвестиции в подмяна на медицинското оборудване в размер 180 хил. лв. и около 92 хил. лв. за друго обзавеждане

За срока на концесията се предвижда да бъдат направени и реинвестиции за основен ремонт на съществуващи строежи в обекта на концесията.

4 Определяне и мотивиране на предмета на концесията.

От съдържанието на Плана за действие и в съответствието с вида, предназначението и спецификата на обекта на концесията, може да се направи заключение, че предметът на Концесията за Центъра за рекреация и отдих попада в хипотезата на чл. 10, ал. 1 от ЗК при която концедентът предвижда да възложи следните основни дейности, които формират предмета на концесията:

а) изпълнение на строителството за изграждане (проектиране и изпълнение на строеж) и поддържане (изпълнението на строителни и монтажни работи за извършване на текущи ремонти и за поддържане в експлоатационна годност) на Центъра за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян (***строителни и монтажни работи със CPV код 45000000-7 от CPV речника***);

б) предоставяне на услуга управление на Центъра за рекреация и отдих за срока на концесията (***услуга, предоставяна на концедента по управление на активи (център за рекреация и отдих общинска собственост) със CPV код 66600000-6 от CPV речника***);

в) предоставяне на услуги за рекреация и отдих на населението и на гостите на община Троян за срока на концесията (***услуги в областта на културата, спорта и развлеченията със CPV код 92000000-1 от CPV речника***);

г) предоставяне на хотелиерски и ресторантьорски услуги на гостите на община Троян за срока на концесията (***хотелиерски и ресторантьорски услуги и услуги в областта на търговията на дребно със CPV код 55000000-0 от CPV речника***).

2.4) В съответствие с фактическото положение на обекта на концесията и на основание чл. 6, ал. 2 и чл. 7, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗК основният предмет на концесията, който я класифицира като концесия за строителство, е строителство, което за конкретната концесия включва:

- едновременното проектиране и изпълнение на СМР и дейности, посочени в приложение № 1 на ЗК, чрез които част от съществуващите строежи на Центъра за рекреация и отдих ще се реконструират, преустройват, възстановяват или ще им се извършва основен ремонт или при при изявено желание с предложението на Концесионера, част или всички строежи ще бъдат премахнати и заменени с нови;

- едновременното проектиране и изпълнение на предложени от концесионера нови строежи за доизграждане и поддържане в експлоатационна годност обекта на концесията.

За изпълнение на новото строителство се предвижда да се осигури необходимата проектна обезпеченост за строежите, включени в обекта на концесията както следва:

- издаване на визи за изработване на инвестиционни проекти за новите или за надстроените или пристроени строежи;

- в зависимост от вида и сложността на строежите и в зависимост от възлагането, инвестиционните проекти да бъдат изработвани най-малко във фаза технически проект, въз основа на който да се издава разрешение за строеж;

- инвестиционните проекти да бъдат изготвени в приложимите за съответния строеж обхват и съдържание съгласно Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и другите приложими нормативни актове.

Така определения със ЗК предмет на концесията представлява водещата (характерната) дейност от предмета по която се дефинират видовете концесии. При изпълнението на всеки вид концесия в предмета на концесията винаги се включват още дейности.

2.5) При конкретната Концесията за Центъра за рекреация и отдих, освен възлагане на строителство, свързано с изграждането на нови или основен ремонт, реконструкция или разширяване на съществуващите строежи на обекта на концесията, в предмета на концесията се включва (възлага) услугата управление на обекта на концесията (поддържане на обекта в експлоатационна годност).

Основна дейност на управлението на обекта на концесията е поддържането на обекта в експлоатационна годност, вкл. поддържане и текущи ремонти на строежите в обекта на концесията и поддържане на озеленяването, парковото обзавеждане, хигиенно поддържане на концесионната територия, вкл. осигуряване и организиране на дейностите по дезинфекция и дезинскекция на концесионните площи.

2.6) При конкретната Концесията за Центъра за рекреация и отдих в предмета на концесията се включват (възлагат) и следните услуги от обществен интерес, които концедентът ще е задължен да предоставя с обекта на концесията:

- здравни и рехабилитационни услуги за възстановяване и за рекреация и отдих чрез използване климатичните дадености и минералната вода на района;
- спортно-развлекателни дейности, съчетани с възможност за предоставяне на развлекателни за населението и на туристически услуги за гостите на община Троян;
- плажни услуги (предоставяне на чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др. подобни) и водноспасителна дейност;
- санитарно-хигиенно обслужване - къпане и плуване;
- разнообразни водни и козметични процедури, както и спортни занимания, чрез прилагане на природосъобразни форми и методи за релакс, физическо и естетическо поддържане на тялото и части от него, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;
- услуги за почивка и отдих, вкл. хотелиерски и ресторантьорски услуги на гостите на Центъра за рехабилитация и отдих;
- други услуги, свързани с предназначението на обекта на концесията и допустими съгласно устройственото предназначение на концесионната територия.

5 Определяне и мотивиране на минимални изисквания към офертите

5.1 Въведение към минималните изисквания към офертите

Минималните изисквания към офертите за Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с Шипково, община Троян са определени в съответствие с чл. 65, ал. 1 и ал. 2 от ЗК като задължителни характеристики и минимални показатели относно 1) обекта на концесията и 2) относно включените в предмета на концесията строителство и услуги, в т.ч.:

- техническите и функционалните изисквания;

- финансово-икономическите изисквания;

- правните изисквания.

Определените техническите и функционални изисквания предмета и към бъдещия достроен, реконструиран или преустроен обект на концесията – Център за рекреация и отдих, са определени в съответствие с чл. 66, ал 1, 3 и 4 от ЗК и със специалната нормативна уредба за съответния вид обект и на дейностите, свързани с неговото изграждане, управление и експлоатация. Същите са конкретни и относими към конкретния обект на концесията, вкл. като са отчетени фактическото физическо и функционално състояние на обекта. Така мотивираните в обосновката технически и функционални изисквания, ще бъдат включени в документацията за концесията и ще бъдат поставени като изискване да бъдат спазени с офертите на участниците.

5.2 Нормативи изисквания към обекта и предмета Концесията за Центъра за рекреация и отдих в с Шипково, община Троян

В съответствие с предназначението на обекта и предмета Концесията за Центъра за рекреация и отдих и извършваните с обекта на концесията услуги, вкл. отнасящи се за проектирането и изпълнението на строителството на обекта, концесионерът следва да осигури спазването на изискванията на следните нормативни и административни актове[3]:

1) Закон да устройство на територията (ЗУТ) (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41, 53 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г., бр. 6, 17, 19, 80, 92 и 93 от 2009 г., бр. 15, 41, 50, 54 и 87 от 2010 г., бр. 19, 35, 54 и 80 от 2011 г., бр. 29, 32, 38, 45, 47, 53, 77, 82 и 99 от 2012 г., бр. 15, 24, 27, 28, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49, 53, 98 и 105 от 2014 г., бр. 35, 61, 62, 79 и 101 от 2015 г., бр. 15 и 51 от 2016 г., бр. 13, 63, 92, 96 и 103 от 2017 г., бр. 21 от 2018 г., бр. 28 от 2018 г., изм., бр. 55 от 2018 г., доп., бр. 108 от 2018 г., изм. и доп., бр. 1 от 3.01.2019 г.)

2) Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 10 от 2005 г.; Решение № 653 на Върховния административен съд (ВАС) от 2005 г. – бр. 11 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 51 от 2005 г.; Решение № 7028 на ВАС от 2005 г. – бр. 63 от 2005 г.; изм., бр. 41 от 2008 г., бр. 76 от 2012 г. и бр. 21 от 2013 г.); публ. без посл. изм., БСА, бр. 5 от 2008 г.

3) Наредба № 1 от 2009 г. за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра (обн., ДВ, бр. 10 от 2009 г.; изм., бр. 27 от 2013 г.); публ. без изм., БСА, бр. 2 от 2009 г.

4) Закон за туризма (обн., ДВ, бр. 30 от 2013 г.; изм., бр. 68 от 2013 г.; изм. и доп., бр. 109 от 2013 г.; изм., бр. 40 от 2014 г. и бр. 9 от 2015 г.; доп., бр. 14 от 2015 г.)

5) Наредба за категоризиране на средствата за подслон, местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения, приета с ПМС № 357 от 2004 г. (обн., ДВ, бр. 2 от 2005 г.; изм., бр. 29 от 2005 г., бр. 46 и 98 от 2007 г. и бр. 93 от 2009 г.)

6) Наредба за категоризиране на плажовете, приета с ПМС № 42 от 2005 г. (обн., ДВ, бр. 26 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 51 от 2005 г., бр. 98 от 2007 г. и бр. 93 от 2009 г.; доп., бр. 72 от 2012 г.)

7) Наредба № 11 от 25.02.2002 год. за качеството на водите за къпане

8) Наредба за водоспасителната дейност и обезопасяването на водните площи, приета с Постановление №182 на Министерски съвет от 1996 г.

9) Инструкция №34 за хигиена на спортните обекти и екипировка, издадена от Министерството на народното здраве.

[3] Списъкът е на нормативните актове с техните изменения и допълнение към 31.05.2019 г.

10) Наредба № 36 от 2009 г. за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол (обн., ДВ, бр. 63 от 2009 г.; изм., бр. 38 от 2011 г.; изм. и доп., бр. 82 от 2014 г.); публ. без посл. изм., БСА, бр. 8 от 2011 г.

11) Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (обн., ДВ, бр. 51 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 85 и 96 от 2009 г., бр. 93 и 102 от 2014 г., бр. 13 от 2015 г.; Решение № 640 от 18.01.2017 г. на ВАС; изм., бр. 44 от 2017 г.)

12) Наредба № 1 от 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи (обн., ДВ, бр. 72 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 23 от 2011 г., бр. 98 от 2012 г. и бр. 56 от 2017 г.) (публ., БСА, кн. 8 от 2017 г.)

13) Наредба № 2 от 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (обн., ДВ, бр. 72 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 49 от 2005 г., бр. 98 от 2012 г., бр. 65 от 2016 г. и бр. 87 от 2017 г.) (публ., БСА, кн. 8 от 2017 г.)

14) Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (обн., ДВ, бр. 72 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 37 от 2004 г., бр. 29 от 2006 г., бр. 98 от 2012 г., бр. 65 от 2016 г. и бр. 56 от 2017 г.) (публ., БСА, кн. 8 от 2017 г.)

15) Наредба за условията и реда за задължително застраховане в проектирането и строителството, приета с ПМС № 38 от 2004 г. (ДВ, бр. 17 от 2004 г.) (публ., БСА, кн. 3 от 2004 г.)

16) Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите (обн., ДВ, бр. 7 от 2007 г.; изм. и доп., бр. 38 от 2008 г., бр. 22 от 2010 г., бр. 98 от 2011 г., бр. 2 и 80 от 2013 г., бр. 102 от 2014 г. и бр. 79 от 2015 г.)

17) Наредба за условията и реда за признаване на правоспособност в областта на устройственото планиране и инвестиционното проектиране на лица с професионална квалификация „архитект“, съответно „инженер“, придобита в държава – членка на Европейския съюз, на Европейското икономическо пространство, в Швейцария и в трети държави, приета с ПМС № 219 от 2005 г. (обн., ДВ, бр. 85 от 2005 г.; изм., бр. 89 от 2006 г., бр. 79 от 2009 г. и бр. 62 от 2013 г.)

18) Наредба № 2 от 2009 г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и обществено обслужващи сгради (ДВ, бр. 46 от 2009 г.) (публ., БСА, кн. 5 от 2009 г.) – ако е приложимо

19) Норми за проектиране на административни сгради (публ., БСА, кн. 8 от 1981 г.; изм. и доп., кн. 3 - 4 от 1985 г.; отм. таблица 24 към т. 4.1.2., ДВ, бр. 69 от 1986 г.; публ., БСА, кн. 6 от 1986 г.)

20) Норми и правила за проектиране на санитарните помещения в жилищни и обществени сгради, одобрени с Решение № 9 по Протокол от 1967 г. на Министерство на архитектурата и благоустройството/МАБ (не се отнасят за обществени тоалетни с неограничен достъп) (публ., БСА, кн. 8 от 1967 г. и бр. 11 от 1988 г.; отм. части обн., ДВ, бр. 6 от 1989 г.)

21) Правилник за изпълнение и приемане на монтажните работи на технологични машини, съоръжения и тръбопроводи (публ., БСА, кн. 7 от 1984 г.)

22) Наредба № РД-02-20-19 от 2011 г. за проектиране на строителните конструкции на строежите чрез прилагане на европейската система за проектиране на строителни конструкции (обн., ДВ, бр. 2 от 2012 г.; изм. и доп., бр. 111 от 2013 г. и бр. 104 от 2014 г.; попр., бр. 3 от 2015 г.) (публ., БСА, кн. 1 от 2015 г.)

23) Наредба № РД-02-20-2 от 2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони (обн., ДВ, бр. 13 от 2012 г.; попр., бр. 17 и 23 от 2012 г.) (публ., БСА, кн. 3 от 2012 г.)

24) Наредба № 3 от 2004 г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и за въздействията върху тях (обн., ДВ, бр. 92 от 2004 г.; попр., бр. 98 от 2004 г.; изм., бр. 33 от 2005 г.)

25) Наредба № 1 от 1996 г. за проектиране на плоско фундиране (ДВ, бр. 85 от 1996 г.) и Норми за проектиране на плоско фундиране (публ., БСА, кн. 10 от 1996 г.) – ако е приложимо

26) Норми за проектиране на пилотно фундиране, утвърден със Заповед № РД-02-14-334 от 1992 г. (публ., БСА, кн. 6 от 1993 г.) – ако е приложимо

27) (*) Норми за проектиране на фундаменти, подложени на динамични товари от машини (публ., БСА, кн. 2 и 4 от 1986 г.; попр., кн. 7 от 1986 г.) – ако е приложимо

28) Правила за приемане на земни работи и земни съоръжения, утвърдени със Заповед № РД-02-14-101 от 1988 г. на КТСУ при МС (обн., ДВ, бр. 45 от 1988 г.; доп., бр. 7 от 1993 г.) (публ., БСА, кн. 6 от 1988 г.)

29) Правилник за приемане на земната основа и на фундаментите, утвърден със Заповед № РД-14-02-456 от 1985 г. на министъра на строителството и селищното устройство (публ., БСА, кн. 6 от 1985 г.)

30) 1.11. Раздел „Специални промишлени фундаменти“ (Фундаменти под машини) (публ., БСА, кн. 7 - 8 от 1968 г.) – ако е приложимо

31) Норми за проектиране на бетонни и стоманобетонни конструкции, утвърдени със Заповед № РД-02-14-257 от 1986 г. на КТСУ (обн., ДВ, бр. 17 от 1987 г.; изм. № 2, бр. 17 от 1993 г.; изм. № 3, бр. 3 от 1996 г.; изм. № 4, бр. 49 от 1999 г. и изм. № 5, бр. 58 от 2008 г.) (публ., БСА, кн. 7 - 8 от 2008 г.)

32) Наредба № 3 от 1994 г. за контрол и приемане на бетонни и стоманобетонни конструкции (обн., ДВ, бр. 97 от 1994 г.; изм., бр. 53 от 1999 г.) (публ., БСА, кн. 11 от 1999 г.)

33) Правила за контрол и приемане на бетонни и стоманобетонни конструкции (приложение към чл. 2, ал. 2 на Наредба № 3 от 1994 г. за контрол и приемане на бетонни и стоманобетонни конструкции.) (обн., ДВ, бр. 97 от 1994 г.; изм., бр. 53 от 1999 г.) (публ., БСА, кн. 11 от 1999 г.)

34) Норми за проектиране на стоманени конструкции (публ. в брошура на КТСУ при МС, 1987 г.) – ако е приложимо

35) Норми за проектиране на стоманени конструкции от тънкостенни стоманени профили, утвърдени със Заповед № РД-02-14-393 от 1989 г. на председателя на КТСУ при МС (публ., БСА, кн. 1 - 2 от 1990 г.) – ако е приложимо

36) ПИПСМР – Раздел „Стоманени конструкции“, утвърден със Заповед № 2904 от 1968 г. на министъра на строежите (публ., БСА, кн. 10 от 1968 г.; изм. и доп., кн. 8 от 1978 г. и кн. 1 от 1982 г.) – ако е приложимо

37) ПИПСМР – Раздел „Контрол без разрушаване на метални заварени съединения“ (публ., БСА, кн. 5 от 1980 г.; изм. и доп., кн. 4 от 1981 г., кн. 11 от 1982 г. и кн. 4 от 1984 г.) – ако е приложимо

38) Норми за проектиране на зидани конструкции, утвърдени със Заповед № РД-14-02-785 от 1985 г. на министъра на строителството и селищното устройство (публ., БСА, кн.

12 от 1985 г.; изм., ДВ, бр. 110 от 1998 г.; публ., БСА, кн. 9 - 10 от 1998 г.) – ако е приложимо

39) Правилник за изпълнение и приемане на зидани конструкции (публ., БСА, кн. 5 от 1984 г.) – ако е приложимо

40) Норми за проектиране на дървени конструкции (публ., БСА, кн. 5 - 6 от 1990 г.) – ако е приложимо

41) ПИПСМР – Раздел „Дървени носещи конструкции“ (публ., БСА, кн. 1 от 1968 г.) – ако е приложимо

42) Наредба № Із-1971 от 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар (обн., ДВ, бр. 96 от 2009 г.; попр., бр. 17 от 2010 г.; Решение № 13641 от 2010 г. на ВАС - изм., бр. 101 от 2010 г.; изм. и доп., бр. 75 от 2013 г., бр. 69 и 89 от 2014 г., бр. 8 от 2015 г., бр. 2 от 2016 г. и бр. 1 от 2017 г.)

43) Наредба № 8121з-882 от 2014 г. за реда за осъществяване на държавен противопожарен контрол (обн., ДВ, бр. 100 от 2014 г.; изм. и доп., бр. 19 от 2017 г. и изм., бр. 84 от 2017 г.)

44) Наредба № 8121з-647 от 2014 г. за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите (обн., ДВ, бр. 89 от 2014 г.; попр., бр. 105 от 2014 г.) (публ., БСА, кн. 8, 9 и 10 от 2014 г.)

45) 1. Закон за здравето (обн., ДВ, бр. 70 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 46, 76, 85, 88, 94 и 103 от 2005 г., бр. 18, 30, 34, 59, 71, 75, 81, 95 и 102 от 2006 г., бр. 31, 41, 46, 59, 82 и 95 от 2007 г., бр. 13, 102 и 110 от 2008 г., бр. 36, 41, 74, 82, 93, 99 и 101 от 2009 г., бр. 41, 42, 50, 59, 62, 98 и 100 от 2010 г., бр. 8, 9, 45 и 60 от 2011 г., бр. 38, 40, 54, 60, 82, 101 и 102 от 2012 г., бр. 15, 30, 66, 68, 99, 104 и 106 от 2013 г., бр. 1, 98 и 107 от 2014 г., бр. 9, 72, 80 и 102 от 2015 г., бр. 17, 27, 98 и 103 от 2016 г., бр. 58, 85 и 102 от 2017 г.)

46) Наредба № 36 от 2009 г. за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол (обн., ДВ, бр. 63 от 2009 г.; изм., бр. 38 от 2011 г.; изм. и доп., бр. 82 от 2014 г.)

47) Санитарни норми за максималната допустима интензивност на радиочестотни и електромагнитни полета (ДВ, бр. 23 от 1971 г.)

48) Наредба за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали (ДВ, бр. 98 от 2017 г.)

49) Защита на строителните конструкции от корозия. Норми и правила за проектиране, утвърдени със Заповед № 1940 от 1980 г. на МССМ и № 335 от 1980 г. на КАБ (публ., БСА, кн. 8 от 1980 г.; изм., БСА, кн. 10 от 1993 г.) – ако е приложимо

50) Правилник за изпълнение на защита от корозия на строителните конструкции и съоръжения, утвърден със Заповед № РД-12-475 от 1981 г. на МСА (публ., БСА, кн. 1 от 1982 г.; изм. и доп., кн. 2 от 1984 г. и кн. 6 от 1988 г.) – ако е приложимо

51) Правила за приемане на подови настилки, утвърдени със Заповед № РД-02-14407 от 1988 г. на председателя на КТСУ при МС (в сила от 01.07.1989 г.) (публ., БСА, кн. 2 - 3 от 1989 г.; попр., БСА, кн. 8 от 1989 г.) – ако е приложимо

52) Норми за проектиране на облицовки от скални плочи, утвърдени със Заповед № РД-14-02-642 от 1985 г. на министъра на строителството и селищното устройство (в сила от 01.01.1986 г.) (публ., БСА, кн. 9 от 1985 г.) – ако е приложимо

53) Правила за приемане на дърводелски (столарски) и стъкларски работи, утвърдени със Заповед № РД-02-14/85 от 1986 г. на председателя на КТСУ при МС (в сила от 01.01.1987 г.) (публ., БСА, кн. 10 от 1986 г.) – ако е приложимо

54) Правила за приемане на строително-метални (железарски) и тенекеджийски работи, утвърдени със Заповед № РД 14-02-1236 от 1985 г. на министъра на строителството и селищното устройство (в сила от 01.10.1986 г.) (публ., БСА, кн. 4 от 1986 г.) – ако е приложимо

55) Правилник за изпълнение и приемане на мазилки, облицовки, бояджийски и тапетни работи (публ., БСА, кн. 11 от 1984 г.)

56) Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради (изм. на загл., ДВ, бр. 85 от 2009 г. и бр. 27 от 2015 г.); (обн., ДВ, бр. 5 от 2005 г.; изм., бр. 85 от 2009 г.; попр., бр. 92 от 2009 г.; изм. и доп., бр. 2 от 2010 г., бр. 80 и 93 от 2013 г., бр. 27 от 2015 г.; попр., бр. 31 от 2015 г.; изм. и доп., бр. 35 и 90 от 2015 г. и бр. 93 от 2017 г.) (публ., БСА, кн. 9 от 2017 г.)

57) Наредба № Е-РД-04-1 от 2016 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради (ДВ, бр. 10 от 2016 г.)

58) Наредба № Е-РД-04-2 от 2016 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите (ДВ, бр. 10 от 2016 г.)

59) Наредба № 16-334 от 2007 г. за топлоснабдяването (обн., ДВ, бр. 34 от 2007 г.; попр., бр. 39 от 2007 г.; изм. и доп., бр. 58 от 2007 г., бр. 45 от 2009 г., бр. 94 и 99 от 2013 г. и бр. 42 от 2015 г.) – ако е приложимо

60) Наредба № 3 от 2004 г. за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии (обн., ДВ, бр. 90 и 91 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 108 от 2007 г., бр. 92 от 2013 г. и бр. 42 от 2015 г.)

61) Наредба № 16 от 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти (обн., ДВ, бр. 88 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 77 от 2008 г., бр. 12 от 2014 г. и бр. 75 от 2015 г.)

62) Наредба № 6 от 2014 г. за присъединяване на производители и клиенти на електрическа енергия към преносната или към разпределителните електрически мрежи (обн., ДВ, бр. 31 от 2014 г.; изм. и доп., бр. 36 и 77 от 2016 г.)

63) Наредба № 1 от 2010 г. за проектиране, изграждане и поддържане на електрически уредби за ниско напрежение в сгради (обн., ДВ, бр. 46 от 2010 г.; изм. и доп., бр. 95 от 2016 г.)

64) Наредба № 4 от 2010 г. за мълниезащитата на сгради, външни съоръжения и открити пространства (ДВ, бр. 6 от 2011 г.) (публ., БСА, кн. 2 от 2011 г.)

65) Наредба № 3 от 2007 г. за технически правила и нормативи за контрол и приемане на електромонтажните работи (ДВ, бр. 78 от 2007 г.) (публ., БСА, кн. 11 от 2007 г.)

66) Наредба № 35 от 2012 г. за правилата и нормите за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на кабелни електронни съобщителни мрежи и прилежащата им инфраструктура (ДВ, бр. 99 от 2012 г.) (публ., БСА, кн. 3 от 2013 г.)

67) Наредба № 5 от 2009 г. за реда и начина за определяне на размера, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на електронните съобщителни мрежи, съоръжения и свързаната с тях инфраструктура (ДВ, бр. 63 от 2009 г.) (публ., БСА, кн. 8 от 2009 г.)

68) Наредба № 3 от 2010 г. за временната организация и безопасността на движението при извършване на строителни и монтажни работи по пътищата и улиците (обн., ДВ, бр. 74 от 2010 г.; изм. и доп., бр. 34 от 2015 г.) (публ., БСА, кн. 7 - 8 от 2015 г.)

69) Наредба № 4 от 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи (обн., ДВ, бр. 88 от 2004

г.; попр., бр. 93 от 2004 г.; Решение № 3887 от 2005 г. на ВАС - изм., бр. 41 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 63 от 2012 г., бр. 95 от 2013 г. и бр. 102 от 2014 г.)

70) Наредба № 2 от 2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи (обн., ДВ, бр. 37 от 2004 г.; попр., бр. 98 от 2004 г.; изм. и доп., бр. 102 от 2006 г. и бр. 90 от 2016 г.)

71) Наредба № 7 от 1999 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд на работните места и при използване на работното оборудване (обн., ДВ, бр. 88 от 1999 г.; изм. и доп., бр. 48 от 2000 г., бр. 43 от 2003 г., бр. 37 и 88 от 2004 г., бр. 40 от 2008 г., бр. 24 от 2013 г., бр. 95 от 2016 г.)

72) Наредба № 3 от 2001 г. за минималните изисквания за безопасност и опазване на здравето на работещите при използване на лични предпазни средства на работното място (обн., ДВ, бр. 46 от 2001 г.; изм., бр. 40 от 2008 г.)

73) Наредба за безопасната експлоатация и техническия надзор на асансьори, приета с ПМС № 75 от 2003 г. (обн., ДВ, бр. 33 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 15 и 96 от 2005 г., бр. 40 и 70 от 2006 г., бр. 64 от 2008 г., бр. 32 от 2009 г., бр. 18 от 2011 г., бр. 103 от 2012 г., бр. 27 и 88 от 2014 г.) (публ., БСА, кн. 12 от 2014 г.) – ако е приложими

74) Наредба за безопасната експлоатация и техническия надзор на повдигателни съоръжения, приета с ПМС № 199 от 2010 г. (обн., ДВ, бр. 73 от 2010 г.; изм. и доп., бр. 103 от 2012 г., бр. 24 от 2013 г. и бр. 88 от 2014 г.)

75) Наредба № РД-02-20-6 от 2016 г. за техническите изисквания за физическа сигурност на строежите (ДВ, бр. 1 от 2017 г.) (в сила от 04.04.2017 г.) (публ., БСА, кн. 7 от 2017 г.)

76) Наредба № 3 за пределно допустимите концентрации на химични вещества, отделяни от полимерни строителни материали в жилищни и обществени сгради (ДВ, бр. 17 от 1984 г.)

77) РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 305/2011 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета (L ОВ на ЕС, бр. 88 от 04.04.2011 г.) (публ., БСА, кн. 5 от 2011 г.)

78) Наредба № РД-02-20-1 от 2015 г. за условията и реда за влагане на строителни продукти в строежите на Република България (обн., ДВ, бр. 14 от 2015 г.; изм. и доп., бр. 18 от 2016 г.; изм., бр. 95 от 2017 г.) (в сила от 01.03.2015 г.)

79) Заповед № РД-02-14-1329 от 2015 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството за определяне на български национални изисквания за влагането на строителни продукти в строежите във връзка с предвидената им употреба или употреби (обн., ДВ, бр. 98 от 2015 г.; изм. и доп., бр. 69 от 2017 г.) (публ. без посл. изм. и доп., БСА, кн. 1 от 2016 г.)

5.3 Технически и функционални изисквания към обекта на Концесията за Центъра за рекреация и отдих, вкл. задължителните характеристики и минималните показатели на обекта на концесията

5.3.1 Устройствени характеристики и минималните показатели на обекта на концесията - Центъра за рекреация и отдих

От устройствена гледна точка обектът на концесията представлява балнеоложки комплекс в с. Шипково, община Троян.

Предвиждат се следните устройствените показатели на застрояване на УПИ II – 1109, 1110, представляващ концесионната територия на Обекта на концесията - Центъра за рекреация и отдих:

1) Плътност на застрояване (Пл) – 50%
2) Озеленена площ (Озел) – 50%
3) Интензивност на застрояване (Кинт) – 1,5
4) Максимална височина Ккорниз – 15 м

Обектът удовлетворява общинската политика за осигуряване на оптимални условия за спорт, отдих и рекреация както за жителите на Община Троян, така и за туристи и други гости на населеното място.

Функционалното предназначение на обекта на концесията и начинът му на експлоатация обуславят обществената значимост на същия с което ще се:

- подпомага изпълнението на програмата на общински съвет Троян за развитието на туризма в общината;
- задоволяване на социалните потребности от рекреация и отдих;
- естетизиране на околната среда;
- премахване на локалното замърсяване на околната среда;
- създаване на възможност за съвместяване на частния и общинския интерес;
- спестява публични средства за изграждане и управление на Център за рекреация и отдих в с. Шипково, община Троян.

Устройствените характеристики на територията на обекта на концесията (концесионната територия) е разработена във връзка с нарасналата необходимост в Община Троян от съвременен комплекс за рекреация и отдих. Инвестиционното намерение на Община Троян обхваща реконструкция и основен ремонт на съществуващ сграден фонд, инфраструктура и инженерни съоръжения, както и изграждане на нови строежи и нови елементи на инженерната инфраструктура с оглед по-пълноценното функциониране на обекта на концесията.

С предвидените дейности относно строителство, основен ремонт, реконструкция и обновяване на обекта на концесията и на изградената селищна инфраструктура не се накърнява. Обектът е включен към прилежащата селищна инфраструктура. Във връзка с реконструкцията и модернизацията на обекта ще е необходимо да се актуализират всички изходни данни на експлоатационните предприятия, както и подновяване на Договорите за присъединяване към В и К мрежи и към енергоснабдяване и издаване на разрешение за водоползване на минерална вода на името на концесионера.

Характеристика на възможното технологично оборудване и обзавеждане на СПА центровете в хотела, на плажната зона и на търговските обекти във връзка със социализацията и обслужването на посетителите на Центъра за рекреация и отдих е както следва:

- Технологично оборудване, в т.ч. на минерални басейни – 2 бр. с инсталации за пречистване на водата и подводно осветление, по предложение на концедента с джакузи и друго СПА и банско оборудване и кухненско оборудване.
- Технологично оборудване на СПА обекти – например парни бани, сауни, хамам масаж парни бани, расул парна баня, билкова сауна, хидромасажни вани, тангенторни вани, хидромасажни душ кабини, СПА капсула., солариуми, декоративни фонтани с водни елементи и др.
- Технологично оборудване на кабинети за физиотерапия, кинезитерапия, физикална терапия, и мануална терапия по желание на концесионера.

- Технологично оборудване със спортни уреди на фитнес зала по желание на концесионера.

- Технологично оборудване на фризьорски салон, педикюр и маникюр и на козметичен салон за тяло по желание на концесионера.

- Технологично оборудване на сладкарница и на фреш барове по желание на концесионера.

- Обзавеждане на търговските обекти с подвижна мебел.

- Обзавеждане на релакс площи към минерални басейни и СПА обекти.

- Обзавеждане с подвижна мебел на предложените от концесионера кабинети за физиотерапия, кинезиотерапия, физикална терапия, и мануална терапия, обзавеждане с фитнес зала, обзавеждане с подвижна мебел на фризьорски салон, педикюр и маникюр и обзавеждане с подвижна мебел на козметичен салон за тяло.

Допускат се предложения за изграждане на нов хотел или преустройство на съществуващи сгради в хотел със следните изисквания към функционалното съдържание и елементите на хотела:

- Капацитет на хотела до 50 стаи и апартаменти с оглед ефективно използване на капацитетните възможности за предоставяне на СПА, уелнес и балнеолечебни услуги на СПА комплекса – хотела.

- Стълбище за хотелски гости и стълбище за хотелския персонал;

- Хотелски стаи с едно легло и с две легла със санитарни възли (баня и тоалетна) с мивка, вана или душ кабина със светла площ над 5 м^2, входно антре с вграден гардероб със светла площ 2,5 м^2 и обезопасен балкон: дълбочина над 1,3 м и със светла площ над 3,5 м^2.

- Хотелски апартаменти,състоящи се от антре, спалня, дневна, санитарен възел (баня и тоалетна) и обезопасен балкон.

- Камериерски помещения.

- Приемен блок, фоайе с площ 0,8 м^2 на легло, състоящ се от рецепция, секция със сейфове за съхраняване на ценности, помещение за багаж 8 м^2, помещение за ползване на копирна машина, факс, компютър и интернет

- Тоалетни.

- Гардероб.

- Магазини и щандове за продажба на стоки, сувенири, цветя и др.

- Бръснаро-фризьорски и козметичен салон.

- Спортно-занимателен блок – фитнес зали, бани, парни бани и сауни.

- Място за забавни игри.

- Детска занималня.

- Инсталации – отоплителна, климатична, всмукателна в санитарния възел, алармена инсталация в санитарния възел, телефонна, техническа възможност за включване към интернет за всяка стая, озвучителна в общите части, телевизионна, видео и сателитна.

- Прилежащи заведения за хранене и развлечения – ресторант и лоби бар.

- Закрит басейн и детски басейн към СПА центъра на хотела.

- Допълнителна инфраструктура - градински декоративни елементи, водни декоративни площи, украса, озеленяване, декоративно парково осветление и др.

- Фитнес зала, масажна зала, парни бани и сауна.

- Балнеолечебен център, съдържащ кабинети, кабини, зали и помещения, предназначени за балнеолечение и/или калолечение, кинезитерапия, физиотерапия (електролечение със или без светлолечение), питейна галерия, медицинска козметика, рефлексорна терапия и др.

- СПА и Уелнес център, съдържащ кабинети, кабини и зали, предназначени за релаксиращи или козметични процедури; за масажи; процедурни помещения за вани и душове и за фитнес.

Изискванията към обзавеждането на СПА хотела е съгласно нормативните изисквания за обзавеждане на хотели от съответната категория „звезди".

1. Технически и технологични характеристики на заведенията за обществено хранене на територията на градския плаж и на хотела – ресторанти, бар и кафе-сладкарници.

Допуска се заведенията за обществено хранене да бъдат реконструирани или заменени с нови, като същите бъдат с обща РЗП до 300 кв. м със следните технически и технологични характеристики:

- В ресторанта да се помещават най-малко ресторант с „шоу кукинг" и бар, кафе сладкарница, кухненски блок, складове и битово помещение.

- Залите на ресторанта и сладкарницата да бъдат с максимално остъкляване, а дограмите да са предвидени с отваряеми части тип „хармоника" от нивото на пода с цел осигуряване на максимален поглед към водните площи на басейните.

- В зоната на бара да се предвиди сладкарска хладилна витрина.

- Да се обособяват отделни тоалетни за мъже и жени с допълнителни самостоятелни предверия и клетка, оразмерена и подходящо оборудвана за използване от трудноподвижни хора и инвалиди.

- Кухненският блок да е развит с всички необходими зони и с посоченото по-долу минимално кухненско обзавеждане.

- Залата на ресторанта да има най-малко 30 места за сядане.

- Сервирането да се извършва през келнерски офис–сервиране, разположен непосредствено до залата на ресторанта и със самостоятелен вход към нея. За отсервирането да се предвиди втори, самостоятелен келнерски офис с връзка към приемното помещение за отпадъците от кетъринга. Приемното помещение за отсервирането да е пряко свързано с миялната.

- Помещението за работниците да отговаря на изискванията на Норми и правила за проектиране на санитарните помещения в жилищни и обществени сгради (БСА, бр. 8 от 1967 г.; отменени части (ДВ, бр. 6 от 1989 г.); БСА, бр. 11 от 1988 г.) и да бъде оборудвано с гардеробчета за персонала, пейки, душ кабини и тоалетна.

Следва да се предвидят следните минимални технологични изисквания и параметри на ресторанта:

- Приемното помещение да бъде оборудвано най-малко с платформена електронна везна, складови поцинковани стелажи и сглобяема хладилна камера.

- Помещението за подготовка на зеленчуци да бъде оборудвано най-малко с работни маси, хладилник и зеленчукорезачна машина.

- Топлата кухня бъде оборудвана най-малко с шкафове, работни маси, среднотемпературна хладилна маса с работна температура -3°C до +8°C и хладилна надстройка за разполагане на 6 контейнера с дълбочина до 150 мм, островен шкаф с междинен плот и плъзгащи врати и хладилна островна маса, електрическа пекарна за пици с две камери, маса островна под фурна за пици с долен плот, газова скара от неръждаема стомана, газов фритюрник от неръждаема стомана, газов котлон от неръждаема стомана, демонстрационна хладилна витрина за риба и морски деликатеси среднотемпературна, колбасорезачна машина, съдомиялна машина, изработена от неръждаема стомана с капацитет 800 чинии на час, полици, стелажи, аспирационни чадъри, професионални душови батерии със смесител, аусгус мивка с 2 умивални басейна, складови поцинковани стелажи, складов стелаж за препарати, 2 вида апарат за бира, кафе-машиа за 2 групи кафе, кафемелачка, професионален блендер, сладкарска хадилна витрина, съдомиялна машина от неръждаема стомана с капацитет 540 чинии на час за кафе сладкарницата, и контейнери за отпадъци на колелца с капак.

- Предвиденото обзавеждане на ресторанта е съгласно финансово икономическия анализ.

2. Технически и технологични характеристики на басейните

1) Предвижда се басейните да бъдат със застроена площ на съществуващите басейни, а ако се изграждат нови басейни, те да бъдат със следните технически и технологични характеристики:

2) Новите басейни могат да се изградят със свободна форма.

3) Басейнните да се проектират със следните минимални проектни характеристики и технологични параметри:

- Формата на стоманобетонните конструкции по отношение на преливните бордове на басейните и създаването на технологични отвори за технологичното ВиК и електрическо оборудване да се моделира в съответствие с нуждите на оборудването за филтриране на водата, хидроджета и подводното осветление.

- Технологията за доставката на вода в басейните и нейното филтриране следва да удовлетворява следните минимални изисквания:

  - Филтриращите съоръжения за басейните да са разположени в подземно машинно технологично помещение, ситуирано на подходящо място в сутерена на хотела и да включват филтърни групи за всеки басейн,състоящи се от:

- напорни филтри, съответно оразмерени за водно количество в куб.м. на час в съответствие с обема на всеки един от четирите басейна, състоящ се от филтърно тяло, горен шестпътен вентил с холендрова връзка, ръчен обезвъздушител, колектори и дифузьор, манометър, пробка за източване, работещ при работно налягане 2,7 бара и тестово налягане 3,5 бара и скорост на протичане най малко 50 куб.м. на час;

- помпи с предфилтри;

- колектори вливни дюзи;

- кранове за свежа вода;

- колектори за смукателни дюзи и сифони;

- кранове, байпаси, тръби и монтажни материали;

- електронни мембранни дозатори;

- магнетвентили;

- поплавкови нивосигнализатори;

- електрическо табло за басейна;
- съоръжения за автоматично допълване на басейните;
- окабеляване в машинното помещение.

o Смукателните линии на помпите да включват смукатели бронзови, адаптори, колена, холендри, тръби, муфи и скоби, закладни части в стените и дъното на басейните - дюзи бетонни вливни, предназначени за басейни, облицовани със стъклокерамика, керамика или боя, решетка РМ за външни преливници 245 мм, гъвкави решетки за външни преливници с ширина 245 мм от стабилизиран полипропилен, който да се извива в двете посоки, с единично осово свързване и височина на решетката 30 мм.

o Отводнителните линии на помпите да включват сверични кранове, адаптори, колена, холендри, тройници PVC, тръби PVC, муфи, ролки тефлон, набивен редуктор и скоби, закладни части в стените и дъното на басейна - вакуумни дюзи за бетон за басейни, облицовани със стъклокерамика, керамика или боя и сифони за бетон ф 90 и дънни сифони за басейни, облицовани с керамика.

o Тръбните линии за химикалите за обеззаразяване на водата да са с химически устойчиви тръбички, кранчета с накрайници, редуктори и защитни тръбички.

o Екипировката за почистване на басейните и контрол на чистотата на водата да включва тежки пръстове 10 м с накрайници, дънни чистачки, плуващи тръби с накрайници, мрежи, химически тестери, плуващи термометри и четки.

o Водовземните линии от преливниците на басейните да включват колена, тръби, муфи, тройници, сверични решетки в преливника, набивни редуктори, дъги и др. Изпразването на басейна и линията за отводняване на филтрите следва да се зауст в битовата канализация.

o Оборудването за хидроджета следва да включва най-малко 6 бр. монофазни хидромасажни помпи.

o Водопроводните линии за басейна и хидроджета да включват стенни вливни дюзи, закладни конуси, адаптори, нипел-муфи, колена, тръби, тройници, холендри, колена, капачки, скоби и др.

o Линиите към дюзите и сифоните във филтърното помещение да включват адаптори, колена, муфи, тръби, тефлонни ролки, дънни сифони, тройници и др.

o с облицовка от керамика, трансформатори, разклонителни кутии, многожични бронирани медни кабели, противовлажна разпределителна кутия и материали за окабеляване на прожекторите.

4) Облицовката на стените и дъното на басейна, която следва да удовлетворява следните минимални изисквания:

- Да се състои се от гъвкава двукомпонентна акрилно модифицирана хидроизолация на циментова основа, хидроизолация за басейни и водни резервоари.
- Да запечатва и изглажда пукнатини, като осигурява водоплътност на повърхността и да изолира и предпазва срещу отходната вода.
- Да притежава следните свойства: защитен слой, водоплътност – да издържа на водно налягане 7 бара при слой 2 мм с, добра адхезия, да залепва еднакво добре както към порьозни, така и към гладки повърхности, да бъде нетоксична при контакт с питейна вода и да притежава висока резистентност срещу дифузия на въглероден двуокис и хлорни йони.

- Повърхностният слой на облицовката да е от плочки клинкер светлосини, да се прилага еластификатор за хидроизолация и еластифицирано лепило, с повишена адхезия и защита от влага.

- Хидроизолацията да се армира със стъклотекстилна алкалоустойчива мрежа и със свръх бързо втвърдяващ цимент, трайно спиращ просмукване на вода в бетона.

5) Архитектурните елементи към басейните да включват най-малко стълби за влизане в басейните, преливни решетки, профили за решетките и прилежащи пътеки и настилки неплъзгащи се, и които следва да се проектират по начин, недопускащ попадане на повърхностни (теренни) води в басейните.

5.3.2 Технически, функционални или качествени изисквания за довеждане и поддържане на обекта на концесията, до желаното физическо, функционално и експлоатационно състояние

Обектът на концесията, представляващ Център за рекреация и отдих е съществуващ и включените в него съществуващи строежи по т. 3.1 и принадлежности по т. 3.3 подлежат на извършване на частични инвестиционни проучвания и проектиране по отношение на реконструкция, обновяване или основен ремонт на съществуващия сградния фонд и съоръжения до привеждането му в съответствие с изискванията приложимите за всеки строеж нормативни изисквания на нормативните актове по т. 5.2.

5.3.3 Изисквания за осигуряване на безопасна експлоатация на строежи и на технологично оборудване, включени в обекта на концесията и за осигуряване на сигурността на обекта на концесията

Обектът на концесията Центъра за рекреация и отдих и включените в него строежи по и принадлежности, както и на технологично оборудване, включено в обекта на концесията трябва да удовлетворяват отнасящите се до тях изискванията за осигуряване на безопасна експлоатация на строежи и на технологично оборудване и за обекта да се предвиди система за физическа защитя в съответствие с приложимите за всеки строеж нормативни изисквания на нормативните актове по т. 5.2.

5.3.4 Изисквания за опазване на околната среда при осъществяване на концесията

За обекта на концесията Центъра за рекреация и отдих се прилагат съответните изискания на приложимата нормативна уредба за опазване на околната среда и предвижданията и мерките, определени с екологичната оценка на ПУП-ПРЗ за обекта на концесията и на оценката за ОВОС, ако се прецени от компетентния орган по околната среда – РИОСВ Ловеч, че такава е необходима.

5.3.5 Срокове за извършване на критични дейности, свързани с обекта на концесията

Срокове за извършване на Критичните дейности, свързани с обекта на концесията, са предвидените с инвестиционната програма по т. 3.6 срокове за поетапно доизграждане, реконструкция и основен ремонт на обекта на концесията.

5.4 Технически и функционални изисквания към дейностите, включени в предмета на Концесията за Центъра за рекреация и отдих – изпълнение на възложеното строителство, управлението на обекта на концесията (поддържане на обекта в експлоатационна годност) и към останалите услуги, включени в предмета на концесията

А. По отношение на строителството

Техническите, функционални, технологичните и качествените изисквания към възложените с Концесията за Центъра за рекреация и отдих - възложеното с концесията строителство (строителни и монтажни работи) - основен ремонт, реконструкция или ново строителство, свързано със строежи върху концесионната територия и принадлежности на

концесията са съответните изисквания на ПУП-ПРЗ, изискванията на нормите за проектиране и за обхвата и съдържанието на проектите, както и изискванията за изпълнение на строителството и правилата за приемане на СМР, които са относими към съответните строежи, включени в обекта на концесията, като при съществуващ и подлежащ на подобряване строеж се отчитат фактическото му физическо и функционално състояние. Тези изисквания са съгласно относимите нормативни актове по т. 5.2, одобрените проекти за строежите на обекта на концесията и техническите спецификации на влаганите в строителството строителни материали, оборудване и обзавеждане.

Техническите и функционални изисквания, които следва да бъдат спазени с офертите на участниците, се определят в съответствие с чл. 66, ал 1, 3 и 4 от ЗК, и със специалната нормативна уредба за съответния вид обект (строеж).

Концесионерът ще е длъжен да извърши проектирането, строителството и въвеждането на строежите в състава на обекта на концесията в експлоатация в сроковете съгласно офертата си, но не по късно от предвижданията на инвестиционната програма по т. 3.6 от влизането в сила на договора за концесията и в съответствие с:

- предложенията в офертата на концесионера за функционално решение на сроежите в обекта на концесията
- изискванията за проектиране и строителство, определени с приложимата нормативна уредба;
- изискванията за управление и поддържане, определени с концесионния договор.

Концесионерът е длъжен да извърши проектирането на Обекта на концесията в съответствие със:

1. съществените изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1-3 на Закона за устройство на територията;

2. прединвестиционните проучвания и другите технически спецификации в документацията за участие и офертата на концесионера;

3. допустимите и недопустимите функционални и технически намеси по отношение на съществуващите строежи, определени в приложимата нормативна уредба и офертата на концесионера

За изпълнение на строителството концесионерът е длъжен да извърши инвестиции в обекта на концесията, определени с офертата на концесионера, но не по-малки от определените в инвестиционната програма програма по т. 3.6, като:

1. осигури постигане на проектните показатели на съгласуваните и одобрени по реда на Закона за устройство на територията проекти;

2. влага в строежа само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите;

3. поеме риска и разходите за инвестициите в обекта на концесията, които са над определените с инвестиционната програма;

4. удовлетвори други изисквания, определени с концесионния договор или с допълнително споразумение към него, произтичащи от необходимост за:

а) постигане на допълнителна носимоспособност на строителните конструкции и на земната основа;

б) постигане на безопасна експлоатация на строежите.

5. да извърши експлоатация на обекта на концесията като го управлява по начин, който да съхрани и запази характеристиките му;

6. да не специфицира и влага в строежа строителни продукти, за които има съмнение, че:

а) са вредни, сами по себе си или в съчетание с други материали или при определени условия или местоположение;

б) са опасни в течение на времето;

в) могат да навредят на надеждността и безопасната експлоатация на обекта на концесията;

г) носят потенциален риск за здравето и безопасността;

д) могат да застрашават стабилността, целостта и ефикасността на строителството, или на обекта на концесията, или на която и да е част от обекта на концесията, и/или;

е) могат да намалят очакваната нормална продължителност на живот на строежите в обекта на концесията или на части от него.

Строителството, вкл. основните ремонти на строежите в обекта на концесията се извършва в срока съгласно График за изпълнение, изработен от концесионера. Концесионерът е длъжен да изработи Графика за изпълнение подробно във вид, който да позволи на концедента да следи изпълнението на строителството.

Графикът за изпълнение на строителството е съгласно инвестиционната програма. Всяка промяна в Графика за изпълнение, извършена от концесионера трябва да бъде в границите на максималния срок по инвестиционната програма. Концесионерът е длъжен да представи на концедента в срок не повече от 5 работни дни копие от промяната в Графика за изпълнение.

Концесионерът ще достави, а при необходимост ще монтира и въведе в експлоатация и ще поддържа строежите в обекта на концесията оборудването, предвидено с одобрените проекти и офертата.

От датата на доставката, съответно – монтажа, оборудването става собственост на концедента, а концесионерът има правото да го ползва за срока на концесията.

Концесионерът е длъжен при доставката, монтажа, въвеждането в експлоатация и експлоатацията на обекта на концесията да осигури спрямо оборудването:

1. спазване на добрите практики в съответната област, предпроектните проучвания, действащото законодателство и осигуряването на всички необходими разрешителни;

2. поддържането му в съответствие одобрения инвестиционен проект и офертата и приложимите технически спецификации.

3. замяна на всички елементи от оборудването преди да са станали ненадеждни, опасни, значително увредени спрямо състоянието, в което трябва да бъдат, преди да са станали неподходящи за целите, за които са предвидени, или негодни да бъдат нормално експлоатирани или нормално да работят.

Освен в случаите по т. 3 Концесионерът няма право да отстранява или заменя никакви елементи от оборудването на строежи в обекта на концесията за целия срок на концесията.

Б. По отношение на услугите

При възлагане на концесия за строителство, на концесионера по правило се възлага и услугата поддържане в експлоатационна годност на обекта на концесията, като част от управлението на обекта на концесията.

В съответствие със спецификата и предназначението на обекта на концесията и устройството и възможностите на концесионната му територия, като част от управлението на

обекта на концесията, на концесионера може да се възложи с обекта на концесията да предоставя и управлява една или повече услуги, които са предназначени за ползване от обществото и/или от публичния орган (чл. 8, ал. 1 и ал. 2 от ЗК).

При управлението и експлоатацията на обекта на концесията се спазват техническите и функционалните изисквания към всички предоставяни с обекта на концесията услуги.

Изискванията към включените в предмета на концесията услуги са съответно определените:

- с относимите към тях нормативни актове;

- с административните актове на общината или актовете на компетентните органи във връзка с изпълнението на услугите;

За изпълнение на дейностите по управление и поддържане, концесионерът е длъжен да извършва:

1. текущи ремонти и хигиенно поддържане на сградите и басейните от обекта на концесията и на техните инсталации, оборудване и обзавеждане и на мрежите на техническа инфраструктура на Центъра за рекреация и отдих, вкл. на съоръженията и оборудването за плувни и плажни услуги, обзавеждането на басейните, спасителните постове и плажната площ към зоната за плажуване;

2. необходимите основни ремонти, а при необходимост и частична реконструкция и рехабилитация на обекта на концесията с оглед осигуряване на безопасни условия при предоставянето на плувните и плажните услуги;

3. текущи ремонти, поддържане на концесионната площ, вкл. на плажната (соларната) зона, пешеходните алеи, озеленяването, парково обзавеждане и хигиенно поддържане на прилежащата на концесионната площ.

Срещу задължението за строителство и управление на обекта на концесията, концесионерът има право да експлоатира обекта на концесията, като получава приходи от предоставяните чрез него услуги.

Правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията ще включва получаването на приходи от предоставянето срещу заплащане на част от услугите, предназначени за ползване от обществото.

От датата на получаване на обекта на концесията и от датата на въвеждане на строежите в обекта на концесията в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията, концесионерът е длъжен да управлява и поддържа обекта на концесията на свой риск. При управлението и поддържането на обекта на концесията концесионерът е длъжен да спазва предвижданията на инвестиционните проекти, да осигурява експлоатационната годност на строежите и на обекта на концесията като цяло за целия срок на договора, включително в съответствие с инвестиционната програма на концесионера.

За изпълнение на задължението за управление и поддържане на Обекта на концесията Концесионерът е длъжен да:

1. изпълнява бизнес-предложението от офертата си, включващо:

а) програма за управление и поддържане,

б) организационно-управленски план;

в) програма за безопасност и сигурност.

2. да поддържа Обекта на концесията в съответствие с одобрения инвестиционен проект, офертата, техническите спецификации и добрите практики в добро оперативно състояние като осъществява за своя сметка необходимите ремонти и реконструкция, за да се

гарантира стабилност и сигурност на строежите и нормалната им работа;

При управлението на Обекта на концесията концесионерът е длъжен да изпълнява всички разпореждания на контролните държавни и общински органи, направени в кръга на предоставените им с нормативен акт правомощия;

Аналогично на услугата управление на обекта на концесията се управляват предоставяните с обекта на концесията другите услуги по т. 4.2 и т. 4.3, които се предоставят с обекта на концесията.

Предлага се концесията да включва поддържане в наличност и осигуряване на непрекъснатост и добро ниво на качество на следните услуги и дейности от обществен интерес:

- плуване и плажни услуги: предоставянето на чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги и масички и др. подобни – най-малко 3 месеца в годината;
- водно-спасителна дейност - най-малко 3 месеца в годината при изискванията на действащата нормативна уредба за водното спасяване;
- здравно и санитарно-хигиенно обслужване за период най-малко 3 месеца в годината;
- платени спортно-развлекателни, здравни и рехабилитационни услуги - целогодишно;
- услуги по обществено хранене (ресторантьорство, кафе и сладкарски услуги и др.), както и други търговски дейности, съвместими с предназначението на обекта на концесията - целогодишно;
- други услуги, свързани с предназначението на обекта на концесията, които се позволяват от ПУП - целогодишно.

Плажната зона да бъде с площ най-малко 2500 кв.м, която трябва да включва 3 бр. спасителни поста, най-малко 50 бр. плажни чадъри, 100 бр. шезлонги и постелки за шезлонги, 5 бр. външни тоалетни, 10 бр. външни съблекални (паравани), 15 външни душове за топла и студена вода, медицински пункт, 50 бр. кошчета за отпадъци и 2 бр. контейнери за битови отпадъци.

До и на територията на плажната зона и до басейните задължително да се осигури достъп на инвалиди с инвалидни колички.

Функцията ресторантьорство на обекта на концесията е за допълване и обогатяване качествата на плувния комплекс и за осъществяване на търговска дейност, с приходите от която ще се подпомага концесията при предоставянето на плувни услуги и поддържането на плувните обекти.

Ресторантът в обслужващо-търговската сграда (хотела)следва да има най-малко:

- ресторант с бар, кухненски блок и складове, битово помещение;

- кафе - сладкарница.

Обслужващите обекти е целесъобразно да бъдат разположени в приземен полуетаж на обслужващо-търговската сграда като се използва ситуиране на сградата в непосредствена близост или свързана с басейните.

Препоръчва се функционалност, която да съчетава обслужващи ученически спорт, спортно-развлекателните и здравно-рехабилитационните дейности.

Конкретните изисквания към елементите на техническата инфраструктура и ВиК инсталациите, електрическите инсталации и към инсталациите за отопление и за

климатизация на обекта на концесията и съответните решения, съобразени с планировъчните, функционалните и конструктивните особености на басейните и сградата ще се определят със съответните инвестиционни проекти в съответствие с приложимите нормативни изисквания.

Преместваемите обекти и съоръжения, поставени на територията на обекта на концесиятоа следва да отговарят на техническите изисквания в техническите спецификации (стандартите и техническите одобрения) и на приложимите нормативни актове, отнасящи се до техните конструкции, до функционалните им решения и до монтираните в тях инсталации.

Преместваемите обекти следва да се монтират и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове и техническите спецификации на производителите за осигуряване на съществените изисквания за хигиена, опазване на здравето и живота на хората, безопасна експлоатация и опазване на околната среда.

След приключване на строителството на плажния комплекс и въвеждането му в експлоатация на строежите по реда на Закона за устройството на територията, основният предмет на Концесията е управлението и поддържането на Обекта на концесията, които включват поддържането в Наличност и осигуряването на непрекъснатост и добро ниво на качество на предоставяните услуги за Срока на концесията със средства, осигурени от Концесионера и на негов риск.

За изпълнение на дейностите по управление и поддържане на обекта на концесията, концесионерът е длъжен да осигурява поддържането в наличност на следните услуги, които се извършват чрез обекта на концесията:

- плуване и плажни услуги (предоставяне на чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др. подобни);

- здравно и санитарно-хигиенно обслужване;

- здравни и рехабилитацнонни услуги;

- водноспасителна дейност;

- спортно-развлекателни услуги;

- услуги по обществено хранене (сладкарница, ресторант и др. подобни) и други търговски дейности по обслужване на посетителите на плувния комплекс;

- други услуги, свързани с предназначението на обекта на концесията и допустими съгласно специфичните правила за територията на парка към ПУП - План за застрояване, вкл. спортно-развлекателни дейности.

Концесионерът извършва услугите на свой риск, като създаде условия за непрекъсваемост на предоставянето на услугите.

При извършване на услугите с Обекта на концесията концесионерът ще се задължи да не осъществява действия, които:

1. представляват злоупотреба с господстващо положение;

2. могат да доведат до нарушаване на правата на потребителите;

3. да създадат условия за нелоялна конкуренция.

За извършваните платени услуги концесионерът има право да определя цени и да събира приходите от определените цени в своя полза.

Концесионерът е длъжен да обяви цените на предоставяните от него услуги в еднакъв размер спрямо всички ползватели на обекта на концесията.

Концесионерът няма право да допуска различно третиране на потребителите или поставянето на част от тях в по-неблагоприятно положение спрямо друга част от тях, основани на признаците по чл. 4, ал. 1 от Закона за защита срещу дискриминацията.

Концесионерът може да извършва с обекта на концесията и стопанска дейност съобразно възможностите на обекта на концесията и концесионната му територия, в т.ч. търговски дейности по обслужване на посетителите.

Концесионерът е длъжен да предоставя за безвъзмездно ползване на организаторите на официални спортни мероприятия на територията на община Троян, за провеждането на ученически и любителски състезания или официални спортни мероприятия с нестопански характер.

Чрез реализирането на инвестиционното намерение Центъра за рекреация и отдих ще се превърне в съвременна, модерна и многофункционална социална инфраструктура за рекреация, отдих и масов спорт чрез използване природните ресурси на района.

Центърът за рекреация и отдих ще задоволява нуждите на община Троян от рекреационен обект, където ще бъдат осигурени места за масов спорт, отдих и развлечение за населението и гостите на общината.

Експлоатацията на обекта на концесията от концесионера ще бъде в обществен интерес, не само чрез създаване и поддържане на комплекса рекреация, отдих и задоволяване на потребностите от места за спортно-развлекателни дейности, но и чрез откриване на нови работни места за осигуряване на поддържането на обекта на концесията и за експлоатацията на услугите, предоставяни с него.

Чрез реализирането на инвестиционното намерение ще се осигурят приходи на община Троян от данъци върху приходите от експлоатацията на Центъра за рекреация и отдих и от стимулиране на приходите от туристическа дейност, свързана със посещението на комплекса.

5.5 Технически и функционални изисквания към извършваната с обекта на концесията стопанска дейност

На концесионера ще бъде предоставена възможност да извършва и допълнителни услуги и стопански дейности, при условие, че те са съвместими с предназначението на обекта

Чрез реализирането на инвестиционното намерение Центъра за рекреация и отдих ще се превърне в съвременна, модерна и многофункционална социална инфраструктура за масов спорт и рекреация и отдих чрез използване природните ресурси на района.

5.6 Финансово-икономически изисквания[4]

Финансово-икономическите изисквания към концесия са определени въз основа въз основа на прогнозните финансово-икономически елементи на концесията, които се определят при условията и по реда на НИОФИЕК.

Финансово-икономическите изисквания на концесия за строителство (строителство, свързано с обекта на концесията, като изграждане на нови строежи или реконструкция, преустройство, възстановяване и/или основен ремонт на съществуващи строежи), са определени на основание чл. 67 от ЗК и чл. 2, ал. 1 от НИОФИЕК и са следните прогнозни финансово-икономически елементи на концесията:

1) прогнозна стойност на концесията;

2) икономически баланс на концесията и разпределение на рисковете;

[4] ЗК Чл. 67. Финансово-икономическите изисквания се определят от концедента въз основа на прогнозните финансово-икономически елементи на концесията.

3) прогнозни приходи на концесионера;

4) прогнозно концесионно възнаграждение;

5) прогнозен срок на концесията.

5.6.1 Прогнозна стойност на концесията

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Директива 2014/23/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 февруари 2014 година за възлагане на договори за концесия: „Прогнозната стойност на концесията се изчислява въз основа на обективен метод, посочен в документацията за концесията. При изчисляване на прогнозната стойност на концесията възлагащите органи и възложителите отчитат, когато е приложимо, по- специално следното:

а) стойността на всяка възможна опция и всяко удължаване на срока на концесията;

б) приходи от такси и глоби, заплащани от ползвателите на строителството или услугите, различни от събираните от името на възлагащия орган или възложителя;

в) плащания или всякакви финансови предимства под каквато и да е форма, предоставени на концесионера от възлагащия орган или възложителя или от друг публичен орган, включително компенсация за изпълнението на задължение във връзка с обществена услуга и публични инвестиционни субсидии;

г) стойността на безвъзмездните средства или всякакви други финансови предимства под каквато и да е форма, предоставени от трети лица за изпълнението на концесията;

д) приходи от продажба на активи, които са част от концесията;

е) стойността на всички доставки и услуги, предоставени на разположение на концесионера от възлагащите органи или възложителите, при условие че са необходими за изпълнението на строителството или предоставянето на услугите;

ж) всякакви награди или плащания на кандидатите или оферентите.“

Концесионерът ще получи право да реализира приходи от извършване на стопански дейности в обекта на концесия.

Прогнозната стойност на концесията е в размер на **20 043 хил. лв. или 10 248 хил. Евро** и е изчислена без приспадане на прогнозните разходи, които концесионерът ще извърши при експлоатацията и управлението на обекта на концесия.

3.1	**Приходи от SPA**	4-та година	5-та година	6 – та година
	Брой на посетители годишно за почивка от 7 дни -ограничен комплекс	500	500	500
	Брой на посетители годишно за почивка 7 дни пълен комплекс	500	500	500
	Брой посетители годишно на свободен прием	3 600	3 600	3 600
	Стойност при СПА лв/посетител ограничен комплекс	450,00 лв.	450,00 лв.	450,00 лв.
	Стойност при СПА лв/ посетител пълен комплекс	715,00 лв.	715,00 лв.	715,00 лв.
	Стойност на свободен прием лв/процедура	49,00 лв.	49,00 лв.	49,00 лв.
1.	**Приходи от СПА**	**758 900 лв.**	**758 900 лв.**	**758 900 лв.**

3.2.	**Плувен басейн голям и малък**	**Капацитет за ден**	1-ва година	2-ра година	3-та година
1.	Брой посетители на плувните басейни (извън тези в хотела)	55	4 950	4 950	4 950
2.	Вход в басейните (ср. на 6 лв)	6	6,00 лв.	6,00 лв.	6,00 лв.

3.	**Приходи от басейните**		**29 700**	**29 700**	**29 700**
3.4.	**Ресторант и барче към плажа**				
1.	Обслужени клиенти	2 570 бр.г	2 570	2 570,00	2 570,00
2.	Потребление в ресторанта	18 лв/клиент	18	18,00	18,00
	Приходи от барче към плажа	**46 260,00 лв.**	**46 260,00 лв.**	**46 260,00**	**46 260,00**

3.6.	**Хотелски комплекс**	4-та година	5-та година	6-година
	Брой посетители за година	8 030,00	8 030,00	8 030,00
	Цена на легло	40,00 лв.	40,00 лв.	40,00 лв.
	Приходи от хотелски комплекс	**321 200 лв**	**321 200 лв**	**321 200 лв**
	ВСИЧКО ПРИХОДИ	**1 156 060**	**1 156 060**	**1 156 060**

От направените изчисления на разгледания анализ може да се установи, че Вътрешната норма на възвръщаемост при концесионера, при различните проценти на концесионните плащания на база Приходи, намалява като започва от 4,75 % при 1% Концесионно възнаграждение отнесено към приходите и пада на 2,89 % при 5 % Концесионно възнаграждение (КВ). Обичайно за такива проекти стандартната норма на възвръщаемост за концесионери, която е посочена и в Ръководство за анализ разходи ползи е в размер на 2%-9%. Инвестицията се откупува за около 32 г. при отчитане на дисконтираните стойности на паричните потоци.

Вътрешната норма на възвръщаемост на концедента е положителна величина при ВНВ 2 % и инвестицията се откупува в рамките на максималния законоустановен срок от 35 години.

Като цяло Концесионното възнаграждение, което ще се дължи през прогнозния период ще бъде в размер на приблизително 360 хил.лв. дисконтирана стойност. Периодът на откупуване на инвестицията не надхвърля прогнозния 35 – годишен период. Като заключение този вариант е приемлив за концесионера при концесионно възнаграждение до 2,0 %. В този случай ВНВ е все още положителна величина.

При този вариант, като най – подходящ и удовлетворяващ и двете страни в сравнително еднаква степен се формира Концесионно възнаграждение в размер на 2,0 % от приходите. В този случай ВНВ за концесионера възлиза на 3,58 %, а за концедента – 3,15 %. Нетната настояща стойност на инвестиции и реинвестиции, които концесионерът трябва да извърши за прогнозния период възлиза на 3 234 хил. лв.

5.6.2 Икономически баланс на концесията

В съответствие с чл. 30 и чл. 121 от ЗК, с концесионния договор, в съответствие с обявлението се определят условията, които определят икономическият баланс на Концесията за Центъра за рекреация и отдих и обстоятелствата от фактически и правен характер, чието настъпване или изменение би довело до нарушаване на баланса.

При изпълнението на концесионния договор страните следва да поддържат икономически баланс на концесията при условията, определени с договора.

Икономическият баланс представлява равновесието между ползите и рисковете между страните така, както са уговорени с договора и в съответствие с финансово-икономическия модел на участника, определен за концесионер – неразделна част от концесионния договор.

При настъпване на обстоятелство, определено с концесионния договор или с действащото законодателство, което може да доведе до нарушаване на икономическия баланс на концесията, всяка от страните може да отправи до другата искане за изменение или допълнение на концесионния договор.

Искането за изменение или допълнение на концесионния договор следва да се отправя с мотивирано предложение, което да съдържа:

1. описание и доказателства за настъпилото обстоятелство;

2. анализ и доказателства за отражението на обстоятелството върху икономическия баланс на концесията;

3. конкретни предложения относно изменението или допълнението на концесионния договор и

4. анализ и доказателства за отражението на предложените промени в договора относно възстановяването на икономическия баланс на концесията.

Въз основа на мотивираното предложение страните следва да проведат преговори за сключване на допълнително споразумение за изменение или допълнение на концесионния договор, включително относно срока на договора.

Когато икономическият баланс на концесията може да се възстанови чрез различни способи, приоритет е и е целесъобразно да има удължаването или намаляването на срока на концесията.

Когато страните по концесионния договор не постигнат съгласие относно промените в договора, страната, поискала изменението, може да предяви иск за изменение или за прекратяване на договора.

Поддържане на икономическия баланс на Концесията за Центъра за рекреация и отдих са обстоятелствата от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс на концесията са, както следва:

1. в резултат на промени в законодателството или с влязъл в сила акт на регулаторен орган са се променили съществено условията за финансиране, управление или поддържане на обекта на концесията и/или условията за предоставяне на услугите с обекта на концесията;
2. в резултат на непреодолима сила трайно се преустановят дейности по договора за концесия;
3. погине целият или част от обекта на концесията или настъпи обективна невъзможност за ползването му по предназначение, освен в случаите, когато погиването или обективната невъзможност се дължи на виновно действие или бездействие на концесионера;
4. при последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за живота и здравето на гражданите, за околната среда, и за обществения ред;
5. при невъзможност за ползване от концесионера на повече от 80 на сто от първоначално разрешеното количество минерална вода от находище Троян;
6. при влязъл в сила нормативен или административен акт, с който се въвежда регулиране на цената на която и да е от услугите и стопанските дейности които се предоставят, съответно извършват с обекта на концесията;
7. при неспазване на нормативно определените срокове за издаване от органите на изпълнителната власт на разрешителен документ, довело сумарно до забава от графика за изпълнение на строителството повече от 1 месец, ако неспазването на тези срокове не се дължи на неспазване от страна на концесионера на изискванията към Документацията за концесията.
8. нормата на възвръщаемост за концесионера надвиши с 50 на сто заложената във финансово-икономическия модел в две последователни години.

Концесионерът е длъжен да:

1) предоставя за безвъзмездно ползване на организаторите на официални спортни мероприятия на територията на община Троян, за провеждането на ученически и любителски състезания или официални спортни мероприятия с нестопански характер;

2) осигурява свободен и безплатен достъп на посетителите до и на територията на обекта на концесията, с изключение на басейните и на плажната (соларната) зона и на спортните игрища за времето на платените услуги;

3) осигурява обезопасяване на басейните и на другите обекти, създаващи потенциална опасност за здравето на посетителите на обекта на концесията;

4) осигурява санитарно-хигиенно поддържане на обекта на концесията, вкл. на концесионната площ;

5) осигурява водно спасяване за басейните – през периода на работа на басейните;

6) осигурява здравно и медицинско обслужване на посетителите на басейните и на соларната зона – през периода на работа на басейните;

7) осигурява осигуряване и поддържане за срока на концесията на категория «Б» съгласно Наредбата за категоризиране на плажовете (Обн., ДВ, бр. 26 от 2005 г., изм., бр. 51 от 2005 г., изм. и доп., бр. 98 от 2007 г., изм., бр. 93 от 2009 г., доп., бр. 72 от 2012 г.) на соларната зона;

8) осигурява категоризиране на отделните подобекти от обекта на концесията по реда на Закона за туризма и в съответствие с действащото законодателство;

9) охранителна защита на обекта на концесията и опазване на обществения ред и на здравето и спокойствието на посетителите на обекта на концесията.

5.6.3 Прогнозни приходи на концесионера

Прогнозните приходи на концесионера са определени за определения прогнозен срок на концесията от 32 години с възможност за неговото удължаване с до 10 г.

Удължаване на срока на концесията ще може да се извършва в съответствие с клаузата за преразглеждане на стр. 73, която се предвижда да бъде включена в концесионния договор, при нарушаване на икономическия баланс на концесията. Съгласно тази клауза всяка от страните по договора за концесия може да поиска неговото изменение или допълнение за възстановяване на икономическия баланс чрез удължаване на срока на концесията. Общият срок на всички допустими удължавания на срока може да бъде не повече от една трета от определения срок на концесията или не повече от 10 години.

За да се направи по-прецизна прогноза на паричните потоци, които формират приходите и разходите през концесионния период, е необходимо да се направят няколко **уточнения и допускания**:

- Предвидено е обектите, които ще генерират приходи, да са заети през целия целогодишно. Изключения прави подбект „Минерален басейн“, който се експлоатира 3 месеца в годината през летния период. Предвижда се посетителите на комплекса да се запазят постоянни през целия прогнозен период. В прогнозата е предвидена степен на незаетост за хотелската част в размер на 45 %, което е нормално за района с оглед на местоположението, планинския характер и климатичните условия на комплекса.

- Промяната на приходите и разходите е в пряка зависимост от елиминиране на фактора „време”, който е основен за значението на стойността на парите. През периода е необходимо извършване на т. нар. дисконтиране на потоците. В случая всички потоци чрез дисконтиране са приведени към една времева точка. При използването на този метод се игнорират инфлационните процеси, които биха се развили в страната, а успоредно с тях и лихвените равнища. Практически по този начин се отчита само инвестиционния риск и риска от сбъдване на прогнозата на ръста в брутния вътрешен продукт на страната.

- Предвидени са разходи за постоянна и нормална експлоатация на комплекса, които подробно са описани по-горе. По същество те се явяват постоянни разходи.

- Предвидени са разходи за експлоатация и планови ремонтно-строителни работи.

Основанието за това да бъдат ползвани макроикономически фактори, относно изменението в приходната и разходната структура за срока на концесията е обусловено от няколко причини:

- основните фактори, които влияят върху изменението на паричните потоци са прекалено много, за да бъдат изследвани индивидуално. Този проблем се преодолява с анализа на рисковата експозиция, където това влияние е отчетено директно върху ключовите финансови показатели, каквито са Нетната настояща стойност, Срока на изплащане и Вътрешната норма на възвръщаемост, т.е. негативната промяна върху приходите или разходите се изследва с процентната промяна в тези парични потоци.

- детайлната прогноза на приходите и разходите би довела до противоречиви изводи, тъй като често възможностите за промяна могат да бъдат и с отрицателен и с положителен знак по отношение на един и същи фактор и това би довело до прекалено много алтернативи и труден избор на работещ вариант, който да послужи като основа за определяне на концесионните възнаграждения и срока на концесията.

Основните приходи които ще се генерират от концесионера са дадени в таблица за прогнозни приходи от концесията, показана по-горе на стр. 38-39.

Разгледан е вариант, в който комплексът се възлага на концесия за услуги. При този сценарий се отчита положителен ефект от дейността, както за концесионера, така и за концедента. Разглежданият период обхваща 35 прогнозни години.

5.6.4 Прогнозно концесионно възнаграждение. Предварителна оценка и предложение за вида, размера и начина на плащане на Концесионното възнаграждение

5.6.4.1. Подходи при определяне на Концесионното възнаграждение

Една от целите на настоящия финансов анализ е предоставянето на инструмент за анализ на концесията. Определянето на минималното годишно Концесионно възнаграждение има препоръчителен характер, така че от една страна да има ясен обективен критерий при избора на подходящ концесионер, същевременно да създаде конкурентни условия, за да се постигнат в хода на процедурата по избор на концесионер най-добрите параметри.

Концесионното възнаграждение формира задълженията на концессионера в концесионния договор, като задължително осигурява икономическа изгода за кандидата на концесията, както и справедливото разпределение на тази икономическа изгода между концедента и концесионера.

Основни съставни части на Концесионното възнаграждение които се предлагат са:

- Еднократно Концесионно възнаграждение;
- Постоянно Концесионно възнаграждение;
- Променливо Концесионно възнаграждение.

Фиксираното (постоянно) годишно Концесионно възнаграждение предполага равнопоставеност между концесионера и концедента към момента на водене на преговори относно концесионния договор и ангажиментите между страните. Друга страна на фиксираното годишно Концесионно възнаграждение е мотивационния фактор – концесионерът е заинтересован да оптимизира дейността си по начин, позволяващ му да снижи относителния дял на разходите си по обслужване на концесионния договор. Не е за пренебрегване и фактът, че при този подход липсва мотив за злоупотреби и скриване на реалните резултати от дейността на концесионера. Променливата част от концесионното представлява представлява тази част, която е зависима от оборота на концесионера.

5.6.4.2. Изчисляване на Концесионното възнаграждение

При разработването на финансовия модел е поставена основната задача: да се определи **минимално (фиксирано) ниво на Концесионното възнаграждение**, т.е. онази стойност, под която не е финансово оправдано да се сключва договор с контрагент. Хипотезата е, че падайки под това базисно ниво, той предлага по-лоши финансови условия от досегашния оператор и риска от неизпълнение на клаузите по бъдещия концесионен договор е много голям.

Минималното ниво трябва да бъде еднакво за всички години на концесионния договор, като по този начин защитава интересите на концедента. Самите инвестиции се реализират до края на 3-ти период, през което време се извършват ремонтно-възстановителните и строителни работи. Без съмнение за концесионера ще има и по-лоши и по-добри години от гледна точка на направените финансови прогнози за основните парични потоци, но отклоненията не бива да влияят съществено върху очакваното по концесионния договор плащане.

При формирането на фиксираното Концесионно възнаграждение се изхожда от презумцията, че концедентът в резултат на концесионния договор не може да получава по малко приходи от колкото към настоящия момент. Към момента на изготвяне на част финансова от концесионния анализ – Община Троян получава приход единствено и само от басейните, които отдава под наем през летния период. Наемът е в размер на 7 200 лева на сезон.

5.6.4.3. Размер на Концесионното възнаграждение

Концесионното възнаграждение се определя въз основа на чл. 7. ал.2 от Закона за концесиите, според които „Размерът на Концесионното възнаграждение се определя във всеки конкретен случай в зависимост от: 1. икономическата изгода, която концесионерът ще получи от концесията; 2. справедливото разпределение на икономическата изгода между концедента и концесионера; 3. постигането на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията, когато цената се определя с нормативен акт.” Размерът на Концесионното възнаграждение се определя въз основа на анализ и изводи за ефективността на проекта от гледна точка на концедента, извършени въз основа на вътрешната норма на възвръщаемост, нетната настояща стойност, срок на откупуване на инвестициите.

Определянето на Концесионното възнаграждение при предоставянето на обекта на концесия е зависимо от следните предпоставки и условия:

- Обектът на концесия е общинска собственост и към момента на анализа не се ползва. За оптималното му ползване и експлоатация се изискват значителен размер необходими инвестиции;

- Чистите парични потоци от дейността през първите години от концесионния срок са отрицателни, което се дължи на това, че преди започването на експлоатацията на обекта е необходимо да се вложат средства за изпълнение на инвестиционната програма.

- Размерът на Концесионното възнаграждение трябва да бъде справедливо разпределено между концесионер и концедент, т.е. необходимо е да има съпоставимост между нормата на възвращаемост както на концесионера така и на концедента.

- Концесионното възнаграждение за право на ползване на обектите, както и свързаните с него дейности е отнесено като разходен елемент в изчисляването на чистия паричен поток преди облагане на печалбата с данъци.

Предвид горните предпоставки и условия, предложението на екипа, извършил анализа, е при предоставянето на концесията за обекта за целия концесионен период от **32 години** да бъде определено минимално Концесионно възнаграждение с оглед задължението

на концесионера да извърши необходимите инвестиции на поддържане на обекта в експлоатационно състояние.

Таблица : Финансови показатели

	Показатели на концесионера				
	Нетна настояща стойност	**Вътрешна норма на възвръщаемост**	**период на откупуване (без дисконтиране)**	**период на откупуване (дисконтирани)**	**Нетна настояща стойност на КВ**
1%	287 014	4,75%	18	30	198 867
1,50%	222 267	4,59%	18	31	265 039
2%	-7 010	3,98%	19	32	359 560
3,00%	-27 784	3,92%	20	>35	518 506
4%	-348 695	2,94%	15	>35	687 485
5%	-544 972	2,89%	16	>35	893 292

	Показатели на концедента	
	Нетна настояща стойност	**Вътрешна норма на възвръщаемост**
1%	252 078	0,46%
1,50%	289 143	1,46%
2%	373 691	3,44%
3,00%	101 233	6,13%
4%	131 131	8,63%
5%	1 011 562	11,75%

От направените изчисления във финансово-икономическия анализ може да се установи, че Вътрешната норма на възвръщаемост при концесионера, при различните проценти на концесионните плащания на база Приходи, намалява като започва от 4,75 % при 1% Концесионно възнаграждение, отнесено към приходите, и пада на 2,89 % при 5 % Концесионно възнаграждение (КВ). Обичайно за такива проекти стандартната норма на възвръщаемост за концесионери, която е посочена и в Ръководство за анализ разходи ползи е в размер на 2%-9%. Инвестицията се откупува за срок от около 32 г. при отчитане на дисконтираните стойности на паричните потоци.

Вътрешната норма на възвръщаемост на концедента става положителна величина при ВНВ 1,5 - 2 %.

Като цяло Концесионното възнаграждение, което ще се дължи през прогнозния период ще бъде в размер на приблизително 369 хил. лв. дисконтирана стойност. Периодът на откупуване на инвестицията не надхвърля прогнозния законоустановен 35 – годишен период. Като заключение този вариант е приемлив за концесионера при концесионно възнаграждение до 2,0 %. В този случай ВНВ е все още положителна величина.

При този вариант, като най – подходящ и удовлетворяващ и двете страни в сравнително еднаква степен се формира Концесионно възнаграждение в размер на 2,0 % от приходите. В този случай ВНВ за концесионера възлиза на 3,98 %, а за концедента – 3,44 %. Нетната настояща стойност на КВ, които концесионерът трябва да извърши за прогнозния период възлиза на 360 хил. лв.

Прогнозно концесионно възнаграждение

Еднократно Концесионно възнаграждение

Концесионерът ще дължи на Концедента еднократно Концесионно възнаграждение в размер на 12 000 (дванадесет хиляди) лева, платимо при влизане в сила на Концесионния договор. Размерът е определен след направен обстоен анализ на активите, обект на концесията.

Годишни концесионни възнаграждения

От датата на влизане в сила на Концесионния договор, за целия срок на Концесионния договор Концесионерът дължи на Концедента годишни концесионни възнаграждения**.**

Годишните концесионни възнаграждения се разделят на два периода:

- Първите периоди, през които се извършват дейностите по инвестицията и няма реализирани приходи, респ. печалба, се предвижда да има годишни концесионни възнаграждения в размер на 7 200 лв, каквато е сумата на получавания да момента наем от двата басейна.

- Вторият период започва след приключване на строителните дейности от първи етап и въвеждане на обектите в експлоатация. Годишното Концесионно възнаграждение ще се формира на база Брутни приходи – в размер на 2,0 % от тях, но не по.малко от 7 200 лв.

Годишното Концесионно възнаграждение се извършва от Концесионера на Концедента на следните вноски:

а) Фиксираната част на Годишното Концесионно възнаграждение се извършва, независимо от финансовите резултати на Концесионера на две равни шестмесечни вноски – до 31 юли на текущата година и до 31 януари на следващата година.

б) Променливата част на Годишното Концесионно възнаграждение може също да се извършва на две вноски.

5.6.5 Прогнозен срок на концесията

В съответствие с чл. 7, ал. 2 от НИОФИЕК, при определяне на разпределението на икономическата и финансовата изгода от концесията между концедента и концесионера се отчита състоянието на обекта, респективно прогнозната стойност на строителството и прогнозната стойност за осигуряване поддържането на обекта на концесията в експлоатационна годност и разходите за предоставяните услуги и извършваната с обекта на концесията стопанска дейност.

Срокът на концесията в съответствие с чл. 8, ал. 2 от НИОФИЕК се определя при спазване изискването на чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от ЗК, като:

- не трябва да не е по-дълъг от 35 години за концесия за строителство;
- при мотивирана необходимост следва да се предвиди удължаване на срока на концесията, като общият срок на всички удължавания, независимо от основанието за това, не може да е по-дълъг от една трета от конкретния срок, определен с концесионния договор;
- срокът на концесия за строителство следва да се мотивира, че е съобразен с вида и техническите и/или технологичните, и/или ресурсните особености на обекта на концесията и на принадлежностите и да се докаже, че не е по-дълъг от времето, необходимо на концесионера за възвръщане на направените инвестиции и на разходите по експлоатация на строежа и на услугите и за получаване на доход от вложения капитал, при отчитане на прогнозирания икономически баланс и на цената на услугите, които ще се предоставят.

Прогнозните финансово-икономическите елементи на концесия за строителство се определят при условията и по реда на НИОФИЕК, като се препоръчва те да се определят в самостоятелна разработка, която да се приложи към Обосновката.

Срокът на концесията може да се удължава, като общият срок на всички удължавания, независимо от основанието за това, не може да е по-дълъг от една трета от конкретния срок, определен с концесионния договор.

В чл. 34, ал. 3 на ЗК е заложено изискването, че конкретният срок на концесия за строителство, необходимо на концесионера за възвръщане на направените инвестиции и на разходите по експлоатация на строежа или на услугите и за получаване на доход от вложения капитал, при отчитане на прогнозирания икономически баланс и на цената на услугите, които ще се предоставят.

Максималното време, посочено в Закона за концесиите е 35 години, като при изключителни обстоятелства и обосновка е разрешено и удължаването на първоначалния срок. Този допълнителен срок може да бъде обоснован с огромни инвестиционни изисквания и/или ниска доходност, които изискват допълнителни години за осигуряване на положителна нетна настояща стойност. По тази причина е важно с оглед изясняването на такава потенциална необходимост да се определи прогнозния срок на концесията.

Следва да се има предвид и това, че влиянието на вътрешната норма на възвръщаемост при различен срок на концесията е различно при отделните периоди, без значение дали промяната в броя на годините е същата.

Водещ критерий при определянето на оптимален срок да концесията е достигането на удовлетворителна рентабилност така, че при такъв срок промените в рентабилността да са толкова ниски с увеличаване на годините, че аргументите за удължаване срокът на концесия да са пренебрежими.

Важен за определянето на прогнозния срок на концесията е и амортизационния период на дълготрайните активи. Той трябва да позволява на концесионера да извлече полза от използването на по-голяма част от полезния живот на инвестициите, които е направил.

Доколкото прогнозния срок на концесията е пряко свързан и с изискването от страна на концесионера да изплати направените от него инвестиции по най-ефективен начин, оптималното определяне на продължителността на концесионния договор ще се отрази и на ценовата политика на концесионера. Съществува риск при неефективно определен срок на концесията единствената икономическа алтернатива пред концесионера да бъде увеличение на цените на услугите.

Факторите, които влияят върху решението **относно продължителността на концесията** са много, но някои от основните са:

- мотивиране на концесионера чрез срок, който да бъде икономически изгоден за него;
- да се даде възможност да бъде постигната положителна ННС от инвестициите;
- по-дългият срок на концесията би стимулирал правенето и на инвестиции, които ще спомогнат за развитието на предлаганите услуги и респективно ще спомогнат за повишаване на финансовия резултат.

При случаят с концесията за услуги за „**Управление, поддържане и експлоатация на плувен басейн, балнеолечебница и поликлиника в курорт „Шипковски минерални бани“, с. Шипково, общ. Троян“ собственост на Община Троян** се установи, че срокът на откупуване на инвестицията определена на базата на дисконтираните парични потоци е **32 години**. При формиране на кумулативния ефект след дисконтиране на паричните потоци се установява, че този срок не надхвърля прогнозния от 35 години.

Въз основа на горните съображения **се предлага прогнозния срок на концесията а 32 години**, като през първите 3 години се извършват инвестициите за строителството на обекта на концесията, вкл. и разрушаване на сгради, ако е необходимо, а на всяка следваща 6-та година, считано след въвеждане в експлоатация на всички обекти се правят инвестиции в подмяна на медицинското оборудване в размер 180 хил. лв. и около 92 хил. лв. за друго обзавеждане. Направените (недисконтирани) разходи в т.ч. за реинвестиции, се откупуват от оперативните парични потоци през следващите 32 г и се генерират приходи за нови инвестиции.

5.7 Правни изисквания към обекта на концесията и към извършваната с обекта на концесията стопанска дейност

Правните изисквания към обекта на концесията и към предоставяните с обекта на концесията услуги се определят с юридическата конструкция на концесията.

5.8 Изисквания към концесионното възнаграждение

Концесионно възнаграждение, което се изисква от чл. 33, ал. 2 от ЗК се определя като прогнозна стойност при спазване изискването на чл. 34, ал. 4 от ЗК размерът на задължението за плащане на концесионно възнаграждение да се мотивира със:

- справедливото разпределение на икономическата и финансовата изгода от концесията между концедента и концесионера;

- постигането на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията – в случаите, когато с обекта на концесията се предоставят и услуги, които представляват прехвърлено задължение от концедента на концесионера.

В съответствие с чл. 2, ал. 2 от Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията (НИОФИЕК), финансово-икономическите елементи на концесия за ползване, които се определят и мотивират с Обосновката са:

- реалистичен минимален размер на концесионното възнаграждение, който ще позволи възстановявани и поддържане на експлоатационната годност на обекта;

- максимален срок на концесията, при който ще се изпълнят изискваната инвестиционна програма и осигури максимално концесионно възнаграждение и други желани от общината ползи от обекта на концесията; така определения минимален срок се залага като максимален срок на концесията в Документацията за концесията, вкл. може да се определя като критерий за възлагане, като се стимулира при оценяването на офертите неговото намаляване;

- изисквания при концесиите за ползване за обективна и реалистична инвестиционна програма за осигуряване поддържането на обекта на концесията в експлоатационна годност.

1) Предварителна оценка и предложение за вида, размера и начина на възнаграждение на концесионното възнаграждение

Подходи при определяне на концесионното възнаграждение

Една от целите на Обосновката е предоставянето на инструмент за анализ на концесията. Определянето на минималното годишно концесионно възнаграждение има препоръчителен характер, така че от една страна да има ясен обективен критерий при избора на подходящ концесионер, същевременно да създаде конкурентни условия, за да се постигнат в хода на процедурата по избор на концесионер най-добрите параметри.

Концесионното възнаграждение формира задълженията на концессионера в концесионния договор, като задължително осигурява икономическа изгода за кандидата на концесията, както и справедливото разпределение на тази икономическа изгода между концедента и концесионера.

Основни съставни части на концесионното възнаграждение които се предлагат са:

- Еднократно концесионно възнаграждение;
- Постоянно концесионно възнаграждение;
- Променливо концесионно възнаграждение.

Фиксираното (постоянно) годишно концесионно възнаграждение предполага равнопоставеност между концесионера и концедента към момента на водене на преговори относно концесионния договор и ангажиментите между страните. Друга страна на фиксираното годишно концесионно възнаграждение е мотивационния фактор – концесионерът е заинтересован да оптимизира дейността си по начин, позволяващ му да снижи относителния дял на разходите си по обслужване на концесионния договор. Не е за пренебрегване и фактът, че при този подход липсва мотив за злоупотреби и скриване на реалните резултати от дейността на концесионера. Променливата част от концесионното представлява представлява тази част, която е зависима от оборота на концесионера.

2) Изчисляване на концесионното възнаграждение

При разработването на финансовия модел е поставена основната задача: да се определи минимално (фиксирано) ниво на концесионното възнаграждение, т.е. онази стойност, под която не е финансово оправдано да се сключва договор с контрагент. Хипотезата е, че падайки под това базисно ниво, той предлага по-лоши финансови условия от досегашния оператор и риска от неизпълнение на клаузите по бъдещия концесионен договор е много голям.

Минималното ниво трябва да бъде еднакво за всички години на концесионния договор, като по този начин защитава интересите на концедента. Самите инвестиции се реализират до края на 3 - ти период, през което време се извършват строителните и ремонтно-възстановителните работи. Без съмнение за концесионера ще има и по-лоши и по-добри години от гледна точка на направените финансови прогнози за основните парични потоци, но отклоненията не бива да влияят съществено върху очакваното по концесионния договор възнаграждение.

При формирането на фиксираното концесионно възнаграждение се изхожда от презумцията, че концедентът в резултат на концесионния договор не може да получава по малко приходи от колкото към настоящия момент. Към момента на изготвяне на част финансова от концесионния анализ – Община Троян получава приход единствено и само данъците платени от населението и субсидии от Републикански бюджет.

3) Размер на концесионното възнаграждение

Концесионното възнаграждение се определя въз основа на Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията. Размерът на концесионното възнаграждение се определя във всеки конкретен случай в зависимост от: 1. икономическата изгода, която концесионерът ще получи от концесията; 2. справедливото разпределение на икономическата изгода между концедента и концесионера; 3. постигането на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията.

Размерът на концесионното възнаграждение се определя въз основа на анализ и изводи за ефективността на проекта от гледна точка на концедента, извършени въз основа на вътрешната норма на възвръщаемост, нетната настояща стойност, срок на откупуване на инвестициите.

Определянето на концесионното възнаграждение при предоставянето на обекта на концесия е зависимо от следните предпоставки и условия:

- Обектът на концесия е частна общинска собственост и към момента на обосновката се ползва. Паркът генерира само разходи за поддръжка, без да генерира

приходи, а останалите площи не са неизползваеми. От друга страна за оптималното му ползване и експлоатация се изисква значителен размер инвестиции, както и значителни разходи за управление и подръжка, без тези разходи да носят доходи;

- Чистите парични потоци от дейността през първите години от концесионния срок са отрицателни, което се дължи на това, че преди започването на експлоатацията на обекта е необходимо да се вложат средства за изпълнение на инвестиционната програма.

- Размерът на концесионното възнаграждение трябва да бъде справедливо разпределено между концесионер и концедент, т.е. необходимо е да има съпоставимост между нормата на възвращаемост както на концесионера така и на концедента.

- Концесионното възнаграждение за право на ползване на обектите, както и свързаните с него дейности е отнесено като разходен елемент в изчисляването на чистия паричен поток преди облагане на печалбата с данъци.

Предвид горните предпоставки и условия, предложението на екипа, извършил анализа, е при предоставянето на концесията за обекта за целия концесионен период от **32 години** да бъде определено минимално концесионно възнаграждение с оглед задължението на концесионера да извърши необходимите инвестиции на поддържане на обекта в експлоатационно състояние.

6 Юридическа конструкция на концесията

В съответствие с **§ 1**. т. 19 от Преходните разпоредби на ЗК с Обосновката е определена изложената по-долу юридическата конструкция на Концесията за Центъра за рекреация и отдих.

6.1 Цялостен правен модел на уреждане на отношенията между концедент и концесионер

Отношенията между концедент и концесионер са произтичащите при концесия за строителство от ЗК, както и от действащата нормативна уредба относима за строителството, управлението и експлоатацията Центъра за рекреация и отдих.

При експлоатацията на концесионния обект, концесионерът е длъжен да се съобразява със следните изисквания:

– да заплаща определените концесионни плащания за предоставеното право на експлоатация на обекта на концесията по ред и в срок, определени в концесионния договор;

– да извършва концесионните дейности при спазване на съответните нормативни и технологични изисквания и да осигури предоставянето на услугите от обществен интерес в наличност за срока на концесията;

– да не предоставя права върху концесионния обект на трети лица, освен когато това е допустимо и/или след предварително съгласуване с концедента;

– да поиска издаване на решение за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната в 1-месечен срок от влизане в сила на концесионния договор и ако се иска извършване на ОВОС;

– да осигури охрана на концесионния обект по подходящ за дейностите и потребителите на услугите начин;

– да поддържа обекта в добро състояние, като осъществява за своя сметка поддръжка и текущи ремонти, а когато е необходимо – и съществени ремонти и реконструкции, след съгласуване с концедента и при изпълнение на изискванията на нормативната уредба;

– да изпълни инвестиции в обем и на стойност съгласно предложената минимална инвестиционна програма в офертата на концесионера и в предложените от него срокове;

– да извършва стопанската дейност по начин, който не причинява вреди на компонентите на околната среда, на градската среда, на населението и гостите на населеното място, както и да информира своевременно концедента за възникнали вредни въздействия върху околната среда, обществения ред и др.;

– да осигури събирането и отстраняването на битовите и други отпадъци от дейността, съобразно действащата нормативна уредба и приложимите наредби на ОС-Разлог;

– да води и съхранява документацията за дейността си в концесионния обект; да представя отчети, доклади, справки и други документи в срокове, при условия и по ред, определени в концесионния договор;

– да допуска по всяко време до обекта и документацията, свързана с експлоатацията на концесионния обект, контролни органи и представители на концедента, осъществяващи контрол по изпълнение на договора;

– да представи гаранции и обезпечения за гарантиране изпълнението на задълженията по договора, вкл. на задължението за концесионно възнаграждение;

– да сключва и поддържа застраховка на имотите в концесионния обект през целия срок на концесията за своя сметка и в полза на концедента, както и да плаща дължимите данъци и такси;

– да предаде концесионния обект на концедента при прекратяване на концесията в състояние, годно за експлоатация, при условия и по ред, определени в концесионния договор.

6.2 Отношения между концесионера, концедента и финансираща институция – когато това се постави от концедента като условие на концесията.

Не се предвиждат специални изисквания които поставят условия на Концесията за Центъра за рекреация и отдих относно отношенията между концесионера, концедента и финансираща институция дейностите на концесията

6.3 Начин на финансиране и предоставяне на обезпечения.

Не се предвиждат специални изисквания относно начина на финансиране и предоставяне на обезпечения за Концесията за Центъра за рекреация и отдих.

6.4 Отношения с потребителите.

Не се поставят специални изисквания за отношения на концесионера с потребителите извън изискванията на действащата нормативна уредба във връзка с услугите и стопанските дейности или провеждана от концедента политика.

6.5 Отговорност към други лица при изпълнение на строителството, управлението на обекта на концесията и на другите услуги предоставяни чрез обекта на концесията

Отговорността на концесионера към органите за строителен надзор, органите за технически надзор при обекти със съоръжения, подлежащи на технически надзор, с органите на здравния контрол при обекти с обществено предназначение и във връзка с регулаторните режими при изпълнение на дейностите по концесията са съобразно относимата да концесията нормативна уредба.

При извършване на СМР по изграждане, реконструкция, поддържане и основен и текущ ремонт на обекта на концесия, концесионерът има правото да наема подизпълнители за извършване на отделни дейности, които е посочил в заявлението за участие в процедурата, че ще бъдат възложени на подизпълнител. Договор за подизпълнение може да се сключи

само с лице, за което не е налице основание за изключване по чл. 60, ал. 2 от ЗК и което е вписано в Централния професионален регистър на строителя за изпълнение на строежи от съответната категория строеж, който му се възлага.

Концесионерът отговаря солидарно с подизпълнителя за изпълнение на дейностите, възложени с договора за подизпълнение.

При експлоатацията на обекта на концесията концесионерът има право да отдава под наем части от обекта на концесията, свързани с предоставяните услуги, в съответствие с действащото законодателство и при условия и по ред, определени с концесионния договор.

6.6 Отлагателните условия и прекратителни условия на концесията

Не са налице определени или произтичащи от действащото законодателство условия, които да са предпоставка за изпълнението на дейностите по концесията, и които императивно да обуславят влизането на концесионния договор в сила. В тази връзка влизането в сила на концесионния договор не е обвързано с изпълнението на определени условия, които изцяло зависят от дискрецията на органа, който мотивира откриването на процедурата за предоставяне на концесията – кмета на община Троян.

При предсрочно прекратяване на концесионния договор концедентът ще изплаща на концесионера обезщетение за съществуващите към датата на прекратяването подобрения при условия и по ред, определени в концесионния договор.

При предсрочното прекратяване на концесионния договор едностранно от концесионера или по негова вина концедентът не дължи обезщетение.

Концесионният договор определя неизпълнението на кои условия на концесията са основание за предсрочно прекратяване на договора от изправната страна.

6.7 Условията за връщане на обекта на концесията

При прекратяване на договора, независимо от основанието, концесионерът следва да предаде обекта на концесията в срок не по-дълъг от 30 дни от датата на прекратяването.

За да се обезпечи връщане на обекта на концесията годен за експлоатация с документацията за участие и с проекта на концесионен договор се поставя условие в рамките на инвестиционната програма за срока на концесията концесионерът да предвиди средства за извършване на основен ремонт в периода между 3 и 5 години преди изтичане на срока на концесията.

За да се обезпечи връщането на обекта на концесията във вид, годен за експлоатация, е необходимо преди предприемането на действията по основен ремонт, страните да извършат инвентаризация на обекта и да определят минимума СМР, който следва да бъде изпълнен от концесионера.

6.8 Други правни въпроси, които имат значение за възлагането на концесията, които не са включени в т. 1-7 на настоящата обосновка, които произтичат от изискванията на ЗК и следва да определят с юридическата конструкция на концесията

1) Условия за осъществяване на концесията, които следва да се посочат в обявлението за концесия, като е препоръчително да се включат и в документацията за концесията и концесионния договор съобразно спецификата на Концесията за Центъра за рекреация и отдих в съответствие с изискванията на чл. 73, ал. 2 и ал. 4 от ЗК, а когато е приложимо и с чл. 74 от ЗК.

Предвиждат се следните условия на концесията:

1. Строителството, управлението и поддържането на обекта на концесията Центъра за рекреация и отдих, се извършват от концесионера на негов риск и със средства, осигурени от него в съответствие с концесионния договор.

2. Изграждането и въвеждането в експлоатация на обекта на концесията се извършва до изтичане на третата година на концесията, като:

2.1. изработването и одобряването на инвестиционните проекти на Центъра за рекреация и отдих, съгласуването на проектите за строежите, се извършва в срок не повече от 6 месеца от влизането в сила на концесионния договор;

2.2. концесионерът се обвързва и поема риска от строителството с график, неразделна част от концесионния договор, който задължително предвижда:

2.2.1. откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво по чл. 157 от ЗУТ за строителството на новите строежи да се извърши до 1 месец след издаване на съответното разрешение за строеж;

2.2.2. въвеждането в експлоатация на басейните и соларната зона да се извърши преди или най-късно едновременно с обслужващо-търговската сграда;

2.2.3. цялостното въвеждане в експлоатация на новите строежи в обекта на концесия - Центъра за рекреация и отдих, да се извърши не по-късно от изтичането на третата година на концесията.

3. Спазване на нормативните изисквания и изискванията, определени от компетентните държавни органи, свързани с:

3.1. опазването на околната среда и на човешкото здраве;

3.2. опазване на обществения ред.

5. Концесионерът извършва към концедента концесионни възнаграждения съгласно посочените във прогнозните финансово-икономически елементи на концесията.

6. Непрехвърляемост на правата и задълженията по концесионния договор.

7. Предназначението на обекта на концесията не може да се изменя.

8. Концедентът е собственик на обекта на концесията, на всички приращения и подобрения върху обекта на концесията и на преместваемите обекти, поставени неподвижно върху концесионната територия.

9. При изпълнението на договора страните поддържат икономически баланс на концесията при условията, определени с обосновката и с концесионния договор.

10. Концесията се осъществява в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, която е неразделна част от концесионния договор.

11. Концесионният договор може да се изменя в съответствие с действащото законодателство. Концесионният договор може да се изменя и за възстановяване на икономическия баланс на концесията.

12. Концесионерът осигурява:

12.1. свободен и безплатен достъп на посетителите до и на територията на обекта на концесията, с изключение на басейните и на плажната (соларната) зона;

12.2. обезопасяване на басейните и на другите обекти, създаващи потенциална опасност за здравето на посетителите на обекта на концесията;

12.3. санитарно-хигиенно поддържане на обекта на концесията, вкл. на концесионната площ;

12.4. водно спасяване за басейните – през периода на работа на басейните;

12.5. здравно и медицинско обслужване на посетителите на басейните и на соларната зона – през периода на работа на басейните;

12.6. осигуряване и поддържане за срока на концесията на категория «Б» съгласно Наредбата за категоризиране на плажовете (Обн., ДВ, бр. 26 от 2005 г., изм., бр. 51 от 2005 г., изм. и доп., бр. 98 от 2007 г., изм., бр. 93 от 2009 г., доп., бр. 72 от 2012 г.) на соларната зона;

12.7. категоризиране на отделните подобекти от обекта на концесията по реда на Закона за туризма и в съответствие с действащото законодателство;

12.8. охранителна защита на обекта на концесията и опазване на обществения ред и на здравето и спокойствието на посетителите на обекта на концесията.

13. Концесионерът осигурява качество на управлението и поддържането в наличност на обекта на концесията за срока на концесията, вкл. осигурява поддържане на обекта във физическо състояние и неговата безопасна експлоатация съгласно изискванията на част „Експлоатация” на инвестиционните проекти и в наличност и качество, определени с част А "Основни характеристики на строежа” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

14. Осъществяване на контрол на качеството на поддържане на обекта на концесията във физическо състояние и неговата безопасна експлоатация съгласно изискванията част Б "Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти" и част В "Указания и инструкции за безопасна експлоатация" на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

15. При предсрочно прекратяване на концесионния договор, концедентът изплаща на концесионера обезщетение за съществуващите към датата на прекратяването подобрения при условия и по ред, определени в концесионния договор.

16. При предсрочно прекратяване на концесионния договор страната, която отговоря за причината, поради която е прекратен договора, дължи на другата страна неустойка в размер на 500 000 лв.

19. Концесионерът има право да наема подизпълнители за извършването на дейностите по строителството и на дейностите по поддържането на обекта на концесията при условия и по ред, определени с концесионния договор.

20. Концесионерът има право да има право да отдава под наем части от обекта на концесията.

6.9 Предаване на обекта на концесията в началото на концесията

Определят се следните условията, редът и сроковете за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията:

- Срок за предаване на обекта на концесията в началото на концесията – не повече от 30 календарни дни от влизането в сила на концесионния договор.

В така предложения срок концедентът ще следва да предаде на концесионера концесионната територия и всички изградени върху нея строежи, както и цялата налична документация, относно обекта на концесията – актовете за общинска собственост, скици-извадки от КВС и устройствени планове на гр. Троян и проектни разработки за обекта на концесията.

- Предаването на обекта на концесията следва да се извърши с приемо-предавателен протокол, подписан от представители и на двете страни. В протокола следва да се включи списък относно активите, които се предават на концесионера с посочване на състоянието им

към датата на предаването. С протокола следва да се удостовери и фактическото предаване на обекта на концесията от концедента на концесионера.

За да се осигури изпълнение на договора незабавно след влизането му в сила, целесъобразно е проектът на приемо-предавателен протокол да се състави преди влизането на договора в сила.

6.10 Предаване на обекта на концесията в края на концесията

Възможни са две основни хипотези на прекратяване на концесионния договор – с изтичането на уговорения срок и предсрочно.

Уговорки относно вида, в който обектът на концесията следва да се върне на концедента могат да се правят само в случая на прекратяване поради изтичане на срока. За да се обезпечи връщане на обекта на концесията годен за експлоатация, препоръчваме с документацията за участие и с проекта на концесионен договор да се постави условие в рамките на инвестиционната програма за срока на концесията концесионерът да предвиди средства за извършване на основен ремонт в периода между 3 и 5 години преди изтичане на срока на концесията. За да се обезпечи връщането на обекта на концесията във вид, годен за експлоатация, е необходимо преди предприемането на действията по основен ремонт, страните да извършат инвентаризация на обекта и да определят минимума СМР, който следва да бъде изпълнен от концесионера.

Ако концесионерът не извърши основния ремонт в договорения срок, концедентът следва да има правото да усвои гаранцията, която обезпечава изпълнението на това задължение и със средствата да извърши ремонта, като при недостиг разликата да бъде дължима от концесионера. Включването на тези задължения в концесионния договор е в съответствие с риска за наличност, който концесионерът безусловно следва да поеме.

При прекратяване на договора, независимо от основанието, концесионерът следва да предаде обекта на концесията в срок не по-дълъг от 30 дни от датата на прекратяването – чл. 78, ал. 2 от ЗК.

6.11 Задълженията за застраховане на обекта на концесията, когато е приложимо;

Концесионерът е длъжен да сключва и поддържа застраховки за Обекта на концесията за целия срок на концесията, в съответствие с действащото законодателство и добрата практика.

При застраховането по ал. 1 Концесионерът трябва да осигури подходящо застрахователно покритие, отчитайки степента на риска.

Застраховките са в полза на концедента, за сметка на концесионера.

Концесионерът е длъжен да предявява навреме всички искове по действащите застраховки и да събира дължимите обезщетения.

Застрахователните суми по застраховките се превеждат в специална сметка, посочена от Концедента и могат да се разходват с нареждане на Концедента само за покриване на щетите по съответното застрахователно събитие, за което са изплатени.

Концесионерът е длъжен да прави застраховки за своите работници, както и за дълготрайните материални активи, негова собственост, свързани с осъществяване на предмета на концесията.

6.12 Условията за изпълнение на концесията

Условията за изпълнение на концесията ще се определят с концесионния договор в зависимост от предмета и обекта, от особеностите на концесията и от вида и характеристиките на предоставяните услуги и в съответствие с приложимите за конкретната

концесия условия за изпълнение на концесията в глава четвърта „Изпълнение на концесия“ от ЗК

6.13 Минималните изисквания към офертите

Минималните изисквания към офертите са определени в т. 6 от Обосновката.

6.14 Условията за възлагане на концесията по чл. 59, т. 1-3 от ЗК

а) Основанията за изключване в съответствие с чл. 60 от ЗК и съобразно спецификата на концесията са:

1. влязла в сила присъда, с която участникът, или член на неговия управителен или надзорен орган, или лице, което има правомощия да представлява, да взема решения или да упражнява контрол в рамките на тези органи, е осъден за престъпление по чл. 108а, чл. 159а – 159г, чл. 192а, чл. 212, ал. 3, чл. 248а, чл. 253, чл. 253а, чл. 254б, чл. 301 – 302а, чл. 304 – 305а, чл. 307, чл. 321 и чл. 321а от Наказателния кодекс, или влязла в сила присъда или друг съдебен акт за аналогично престъпление в друга държава – членка на Европейския съюз, или трета държава;

2. влязъл в сила съдебен или административен акт, с който е установено, че участникът не е изпълнил задължения, свързани с плащането на данъци или на задължителни осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и лихвите по тях в Република България, или аналогични задължения съгласно законодателството на държавата, в която кандидатът или участникът е установен;

3. влязъл в сила административен или съдебен акт, с който на участника е забранено да участва в процедури за възлагане на обществени поръчки или концесии съгласно законодателството на държавата, в която е установен, или в друга държава – членка на Европейския съюз;

4. влязъл в сила административен или съдебен акт, с който е установено, че участникът:

а) виновно е извършил тежко професионално нарушение, или

б) не е изпълнил задължения в областта на екологичното, социалното и трудовото право, установени с националното законодателство, правото на Европейския съюз, колективни споразумения или с международните конвенции в социалната област и в областта на околната среда по приложение № 5, или

в) е сключил споразумение с един или повече други икономически оператори, с което е нарушил правилата на конкуренцията;

5. допуснато от участника съществено неизпълнение на задължение по концесионен договор или по договор за обществена поръчка, което е довело до прекратяване на съответния договор;

6. регистрация на участника, или на свързани с него лица в юрисдикция с преференциален данъчен режим по смисъла на § 1, т. 64 от допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане;

7. обявена несъстоятелност или ликвидация, или открито производство по несъстоятелност на участника, или наличие на сходна процедура съгласно законодателството на държавата, в която е установен.

Основание за изключване е и всяко от следните обстоятелства, установено от концедента при провеждане на процедурата за определяне на концесионер и удостоверено с надлежни доказателства:

1. наличие на конфликт на интереси, който не може да бъде преодолян чрез отстраняване на лицето, за което е налице конфликт на интереси;

2. опит на кандидата или участника да упражни непозволено влияние върху процеса на вземане на решения от концедента, да получи поверителна информация, която може да му даде необосновано предимство в процедурата за определяне на концесионер, или да представи невярна, непълна или подвеждаща информация, която може да окаже влияние върху решенията за отстраняване от процедурата за определяне на концесионер, за подбор или за определяне на концесионер;

3. непредставяне от участника на информация, необходима за удостоверяване на отсъствие на основание за изключване или на изпълнението на изискванията относно професионалните или техническите способности, и/или към финансово и икономическо състояние, определени от концедента;

4. участникът не притежава необходимата надеждност, изключваща рискове за сигурността на Република България – при концесии с класифицирана информация;

5. невъзможност на участника да представи необходимите документи за удостоверяване на информация по т. 4.

б) относимите за конкретната концесия условия за участие по чл. 61 от ЗК

Поставят се следните условията за участие към икономическите оператори и техните подизпълнители. които са необходими за изпълнение на концесионния договор, и които ще се посочват в обявлението за откриване на процедурата:

- вписване на Участника в Централния професионален регистър на строителя за изпълнение на строежи от категорията на включените в инвестиционната програма строежи.
- доказване на осигурен финансов ресурс за изпълнение на предвиденото строителство за първата година на концесията в инвестиционната програма по т.3.6.

в) Правни въпроси, които имат значение или са приложими за възлагането на конкретната концесия и които са свързани или са елемент от съдържанието на Документацията за концесията по чл. 78-79 от ЗК и не са определени и мотивирани в предходни части на Обосновката, като:

- вид на процедура за определяне на концесионер съобразно изискванията на чл. 54, ал. 2-4 от ЗК

При настоящата концесия с трансграничен интерес с Обосновката са определени условия за осъществяване на концесията, финансово-икономически елементи и юридическа конструкция и за определянето на концесионер, които не налагат се провеждат преговори, поради което се предвижда открита процедура.

- критерии за възлагане;

В съответствие с чл. 70 от ЗК се предвиждат следните критериите за възлагане определяне на концесионер:

1. Размер на годишно концесионно възнаграждение с относителна тежест 40 на сто;

2. Качество на строителството на задължителната инвестиционна програма с относителна тежест 30 на сто;

3 .Срок за изпълнение на задължителната инвестиционна програма с относителна тежест 30 на сто.

Законосъобразността на избраните критерии произтича от нормите на Закона за концесиите. Целесъобразността на предлаганите критерии и тяхната относителна тежест при оценка на предложенията на участниците в процедурата се определят от предмета на концесията, необходимостта от извършване на инвестиции в обекта на концесията, целите на

концесията и справедливото разпределение на ползите от концесията между концедента и концесионера.

Най-висока относителна тежест е дадена на критерия „Размер на годишно концесионно възнаграждение“, чрез което е отчетен интересът на общината от получаване на насрещна престация за предоставеното право на експлоатация на обектите, която е гарантирана и не зависи от приходите на концесионера.

Въвеждането на критериите за качество на строителството и срок за изпълнение на задължителната инвестиционна програма е обосновано от целта на общината да възложи на икономически оператор качественото изпълнение на СМР на строежите на Центъра за рекреация и отдих и определяне на икономически най-изгодната оферта при най-добро съотношение „качество-цена“.

Участниците в процедурата за избор на концесионер следва да предвидят най-малко строителство, реконструкция и/или за основен ремонт и на съществуващите сгради и съоръжения чрез изпълнение на задължителна инвестиционна програма до края на 3-тата година на концесията на обща стойност не по-малка от 2 956 хил. лева без ДДС и инвестиции в следните направления:

Вид разход /Период
Наименование на разхода Първа година
Реконструкция и/или основен ремонт на сгради, съоръжения и вертикална планировка имот с идент. 83212.501.1109 и въвеждане в експлоатация в т.ч.
На голям и малък басейн
Водопровод и канализация
Реконструкция и/или основен ремонт на съществуваща вертикална планировка и инженерни мрежи в имота, вкл. и на подпорна стена
Реконструкция и/или основен ремонт на Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.1 (Съблекални) с РЗП 200 кв.м
Реконструкция и/или основен ремонт на Двуетажна сграда идентификатор 83212.501.1109.2 със застр. площ 46 кв.м; едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1109.3 със застр. площ 46 кв.м (Барче) РЗП=138
Възлагане, изработване и одобряване на инвестиционни проекти.
Всичко инвестиции за периода: не по-малко от 752 хил. лева без ДДС
Наименование на разхода Втора година
Реконструкция и/или основен ремонт на сгради, съоръжения и вертикална планировка имот с идент. 83212.501.1110
Реконструкция и/или основен ремонт на Балнеолечебница (двуетажна сграда с идент. 83212.501.1110.3; едноетажна сграда с идент. 83212.501.1110.4; двуетажна сграда с идент. 83212.501.1110.5; едноетажна сграда с идент. 83212.501.1110.6 РЗП=858м2
Реконструкция и/или основен ремонт на Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.1 и Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.2 в "Хотел” с приблизителна РЗП=1100 м2
Реконструкция и/или основен ремонт на Едноетажна сграда с идентификатор

83212.501.1110.7 и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.8 Пристройка с котелно и гараж РЗП = 73 кв.м
Реконструкция и/или основен ремонт на Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.9 и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.11 Техническа работилница и скалд РЗП=232
Всичко инвестиции за периода: не по-малко от 342 хил. лева без ДДС
Наименование на разхода Трета година
Завършване на реконструкция и/или основен ремонт на сгради, съоръжения и вертикална планировка имот с идент. 83212.501.1110 и въвеждане в експлоатация.
Завършване на реконструкция и/или основен ремонт на Балнеолечебница (двуетажна сграда с идент. 83212.501.1110.3; едноетажна сграда с идент. 83212.501.1110.4; двуетажна сграда с идент. 83212.501.1110.5; едноетажна сграда с идент. 83212.501.1110.6 РЗП=858м2 и въвеждане в експлоатация.
Завършване на реконструкция и/или основен ремонт на Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.1 и Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.2 в "Хотел" с приблизителна РЗП=1100 м2 и въвеждане в експлоатация.
Завършване на реконструкция и/или основен ремонт на Едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.7 и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.8 Пристройка с котелно и гараж РЗП = 73 кв.м. и въвеждане в експлоатация.
Завършване на реконструкция и/или основен ремонт на Двуетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.9 и едноетажна сграда с идентификатор 83212.501.1110.11 Техническа работилница и склад РЗП=232 и въвеждане в експлоатация
Всичко за Трета година не по-малко от 1 862 хил. лева
Всичко за проекта не по-малко от 2 956 хил. лв.

6.15 правни въпроси, които имат значение или са приложими за възлагането на конкретната концесия и които са свързани или са елемент от съдържанието на концесионния договор (КД) и които не са определени и мотивирани в предходни части на Обосновката:

а) Дата на влизане в сила на договора в съответствие с условията на чл. 125 от ЗК, предварителните условия, когато има такива, конкретния срок на концесията и общия срок на всички допустими удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане

Не са налице определени или произтичащи от действащото законодателство условия, които да са предпоставка за изпълнението на дейностите по концесията, и които императивно да обуславят влизането на концесионния договор в сила.

Концесията е за строителство, от което следва, че концесионерът следва да осигури сериозен финансов ресурс, с който да финансира дейностите по изграждането на обекта на концесията непосредствено след сключването на концесионния договор. Критерият за подбор „Икономическо и финансово състояние" гарантира единствено финансовата стабилност на участника в процедурата за предоставяне на концесията, определен за концесионер. За да се обезпечи изпълнението на договора е необходимо концесионерът да представи доказателства, че е осигурил финансирането на изграждането на обекта на концесията, както и да представи гаранция, която да обезпечава цялостното изпълнение на концесионния договор.

Във връзка с горното **влизането в сила на концесионния договор да бъде обусловено от следните кумулативни условия**:

- представяне от концесионера на доказателства за осигурено финансиране на изграждането на обекта на концесията, включващо доказване на наличен собствен капитал и на открита кредитна линия за финансиране изграждането на обекта на концесията, но не по-късно от 3 месеца от по-късната дата сключване на договора;

- представяне от концесионера на адекватна на размера на първоначалната инвестиция и на значимостта на обекта на концесията банкова гаранция за обезпечаване на строителството на обекта на концесията в определения от концедента срок от 3 години в размер на 100 000 лв.

Така определените условия за влизане на договора в сила следва да бъдат посочени в решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесията и в концесионния договор.

За осигуряване на правна сигурност, е необходимо изпълнението на посочените условия да бъде обвързано с прекратителен срок. Препоръчваме този срок да бъде не повече от 3 месеца от подписването на договора. Ако в така определения срок условието не е изпълнено, договорът ще се обезсили (няма да произведе правно действие), все едно че не е бил подписан.

От датата на сключване на договора до датата на влизането му в сила, концесионерът следва да има право на достъп до обекта на концесията, за извършването на действия, които да обезпечат незабавното изпълнение веднага след влизането в сила на договора.

б) Условия, ред и срокове за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията, както и при предсрочно прекратяване на концесионния договор;

В концесионния договор ще се определят условията, редът и сроковете за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията, както следва:

- Срок за предаване на обекта на концесията в началото на концесията – не повече от 30 календарни дни от влизането в сила на концесионния договор.

В така предложения срок концедентът ще следва да предаде на концесионера, както и цялата налична документация, относно обекта на концесията.

- Предаването на обекта на концесията следва да се извърши с приемо-предавателен протокол, подписан от представители и на двете страни. В протокола следва да се включи списък относно активите, които се предават на концесионера с посочване на състоянието им към датата на предаването.

в) Разпределението на рисковете между концесионера и концедента

Рисковете, свързани с концесията, са разделени на рискове, свързани с:

- обекта;
- проектирането и строителните работи;
- търсенето;
- промени в законодателството;
- остатъчната стойност и състоянието на обекта в края на концесията;
- управлението на обекта;
- застраховка на обекта;
- прекратяване на договора и др.

Анализът на рисковете показва, че концесионерът следва да поеме основна част от идентифицираните рискове, с изключение на рисковете, които следва да се поемат от концедента за осигуряване на достъп до строителната площадка, осигуряване на транспортен достъп с места за паркиране на посетителите на Центъра за рекреация и отдих и осигуряване на обезщетение при прекратяване на договора по вина на концедента, от последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за зони и обекти и за обществения ред, от частично погиване на обекта на концесията или при възникване на обективна невъзможност за ползването му по предназначение, които не са резултат от виновно действие или бездействие на концесионера и от влязъл в сила нормативен или административен акт, с който се въвежда регулиране на цената на която и да е от услугите, включени в предмета на концесията.

Предлага се следното разпределение и поемане на рисковете при осъществяване на Концесията за Центъра за рекреация и отдих:

1. Разпределението на рисковете при осъществяване на Концесията за Центъра за рекреация и отдих се прави във връзка с договаряне на тяхното поемане от страните по концесионния договор.

2. Рисковете ще се поемат с концесионния договор в съответствие с това предложение.

3. Предложеното поемане на посочените рискове в таблицата по-долу е определено за страната, която е в състояние по-добре да го оценява, контролира и управлява в зависимост от своите възможности. Рисковете, които могат да се управляват частично от концесионера и концедента ще се поемат и споделят и от двете страни по концесионния договор.

4. Поемането или споделянето на определен риск означава носенето на отговорност за последиците от настъпването на съответния риск, включително за поемана за своя сметка на разходите, необходими за предотвратяване или отстраняване на последиците.

5. Основните рискове при осъществяване на концесията за строителство са:

5.1. оперативният риск, който се носи винаги от концесионера и се приема за поет, когато при нормални условия на експлоатация с концесионния договор не е гарантирано възвръщането на направените инвестиции и на разходите по експлоатацията на строежа или на услугите – предмет на концесията

Поетият от концесионера оперативен риск произтича от фактори, които са извън контрола на страните по концесионния договор, и представлява риск от излагане на колебанията на пазара относно търсенето и/или предлагането на обекта на концесията и/или на услугите. Рисковете, свързани с лошо управление, с неизпълнение на договорни задължения от икономическия оператор, както и с непреодолима сила, не се смятат за оперативен риск.

Риск, свързан с търсенето, е вероятността за настъпване на събития, факти или обстоятелства, които могат да окажат неблагоприятно влияние върху пазарното търсене на обекта на концесията, на предоставяните услуги.

Риск, свързан с предлагането, е вероятността обектът на концесията, предлаганите услуги да не съответстват на изискванията на пазара. Рискът, свързан с предлагането, включва и риска за наличност на предоставяните услуги. Риск за наличност е вероятността за настъпване на събитие, факт или обстоятелство, което може да окаже влияние върху предоставянето на услугата във вид, обем, качество и време за изпълнение, които съответстват на определеното с концесионния договор.

При концесия за строителство заедно с оперативния риск концесионерът поема и строителния риск. Строителният риск е вероятността за настъпване на събития, факти или обстоятелства, които могат да окажат влияние върху стойността или върху времето за изпълнение на възложеното строителство.

Всички останали рискове при концесия за строителство и концесия за услуги се разпределят между концесионера и концедента с концесионния договор в зависимост от възможностите на всяка от страните по-добре да оцени, контролира и управлява съответния риск. Рисковете, които страните относително еднакво могат да оценяват, контролират и управляват, се разпределят между тях като споделени рискове.

5.2. При концесия за ползване всички рискове се поемат от концесионера, с изключение на риска от пълно погиване на обекта на концесията.

Поемането на строителният риск означава задължение за концесионера да извърши инвестиции в обекта на концесията, определени с инвестиционната програма, като:

- осигури постигане на проектните показатели на одобрените инвестиционни проекти;
- влага в строежа само строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите;
- поеме риска и разходите за своя сметка за инвестициите в обекта на концесията, които са над определените с инвестиционната програма;
- удовлетвори другите изискванията към проектирането и строителството, определени с концесионния договор или с допълнително споразумение към него, произтичащи от необходимост за:

а) постигане на нормативно определената и достатъчна носимоспособност на строителните конструкции и на земната основа;

б) постигане на безопасна експлоатация на обекта на концесията като цяло и на отделните подобекти.

- **7.5.** изпълни строителството в съответствие с дадените разрешения и

- **7.6.** не влага в строежите строителни продукти, за които има съмнение, че:

а) са вредни, сами по себе си или в съчетание с други материали или при определени условия или местоположение;

б) са опасни в течение на времето;

в) могат да навредят на надеждността и безопасната експлоатация на обекта на концесията;

г) носят потенциален риск за здравето и безопасността;

д) могат да застрашават стабилността, целостта и ефикасността на строителството, или на обекта на концесията, или на който и да подобект или на която и да е част от обекта на концесията, и/или;

е) могат да намалят очакваната нормална продължителност на живот на обекта на концесията или на части от него.

Таблица за разпределение и поемането на рисковете при осъществяване на Концесията за Центъра за рекреация и отдих

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
	Основни рискове				
1.	Строителен риск - риск от проектирането и изпълнение на строителството	X			Строителният риск включва: отговорността и поемането на допълнителните разходи във връзка с: - удовлетворяване на изискванията към проектирането и строителството, вкл. осигуряване на проектните показатели на одобрените инвестиционни проекти и влагане в строежа само на строителни продукти, които осигуряват изпълнението на съществените изисквания към строежите; - покриване на разходите при непредвидени обстоятелства, свързани с геоложката основа и фундирането на строежите; - отстраняване на последиците от наводнения и бури др. непредвидени природни обстоятелства по време на строителството; - повишаване цената на проектантските услуги, строителните продукти и строителните услуги по време на изграждането и поддържането на обекта на концесията; - поемане на допълнителните разходи и пропуснатите ползи от лошо планиране, организация и управление на

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
					проектирането и строителството; - поемане на допълнителните разходи извън определените с инвестиционната програма при изпълнение на СМР на обекта на концесията; - поемане на пропуснатите ползи от намаляване на срока за експлоатация на разходите за неустойки във връзка с неспазването на Графика за изпълнение на договора и срока за въвеждане в експлоатация на обекта на концесията; - поемане на допълнителните разходи за инвестиции над посочените в офертата на концесионера, които са свързани с изпълнение на предложената с офертата инвестиционна програма и във връзка с точното изпълнение на одобрените инвестиционни проекти; - поемане на допълнителните разходи за отстраняване на нередностите, свързани със спазване на действащото законодателство за проектирането и строителството и за администриране на издаваните разрешителни документи.
2.	Експлоатационен риск - риск за наличност на услугата от обществен интерес	X			Експлоатационният риск включва отговорността и поемането на допълнителните разходи във връзка със събития по време на експлоатацията на обекта на концесията, вкл. от: - повишаване разходите за експлоатация над предвидените в офертата на концесионера; - природни явления, които могат да доведат до увреждане на обекта на концесията, с изключение на погиването на обекта или част от него в резултат на природно бедствие; - лошо или неправилно управление и поддържане на обекта на концесията и на управлението и поддържането в наличност на услугите, извършване с обекта на концесията.

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
3.	Пазарен риск - риск за търсене на услугата от обществен интерес	X			Пазарният риск включва отговорността и поемането на допълнителните разходи във връзка със събития по време на експлоатацията на обекта на концесията, вкл.: - ниска събираемост на приходите в резултат на лошо управление на услугите и извършваните стопански дейности; - пропуснати приходи в резултат от закъсняване на въвеждането в експлоатация на обекта на концесията; - пропуснати приходи в резултат от нарушена непрекъсваемост на предоставянето на услугите и извършваните стопански дейности в резултат на лошо управление и поддържане на обекта на концесията; - намаленото търсене на услугите.
	Други рискове				
4.	Риск от последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред;			X	
5.	Риск от частично погиване на обекта на концесията или при възникване на обективна невъзможност за ползването му по предназначение, които не са			X	Това е рискът от събитие, представляващо непреодолима сила – за времето, през което действа събитието и времето, необходимо за отстраняване на щетите от него, съгласно одобрен от концедента график, като при поемането и споделянето на риска се спазват изискванията на концесионния договор.

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
	резултат от виновно действие или бездействие на Концесионера;				
6.	Риск от промяна на законодателството;		X		Рискът се поема от концедента чрез компенсиране на концесионера посредством удължаване на срока на концесионния договор, намаляване на размера на концесионното възнаграждение или заплащане на обезщетение при прекратяване на договора съгласно условията на концесионния договор.
7.	Риск от невъзможност за ползване от концесионера на повече от 80 на сто от първоначално разрешеното количество минерална вода, когато прекратяването или непродължава-нето на разрешителното не се дължи на виновно действие или бездействие на Концесионера;			X	Рискът се поема от концедента чрез компенсиране на концесионера посредством удължаване на срока на концесионния договор, намаляване на размера на концесионното възнаграждение или заплащане на обезщетение при прекратяване на договора съгласно условията на концесионния договор.
8.	Риск от неспазване на нормативно определените срокове за издаване от органите на изпълнителната власт на разрешителни документи, довело сумарно		X		Рискът се поема от концедента чрез компенсиране на концесионера посредством удължаване на срока на концесионния договор.

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
	до забава от графика за изпълнение повече от 1 година, ако неспазването на тези срокове не се дължи на неспазване от страна на концесионера на техническите спецификации;				
9.	Риск от влязъл в сила нормативен или административен акт, с който се въвежда регулиране на цената на която и да е от услугите – предмет на концесията.			X	Рискът се поема от концедента чрез компенсиране на концесионера посредством удължаване на срока на концесионния договор и/или намаляване на размера на концесионното възнаграждение.
10.	Риск от ограничаване на достъп до обекта на концесията.	X			Концесионерът е длъжен да осигурява: - достъп до обекта на концесията на компетентните държавни органи или на определени от кмета на община Троян лица, когато това се налага за извършването на неотложни работи от обществена полза или за защита на обществения ред и сигурност - достъп на концедента до обекта на концесията за осъществяване на контрол по изпълнение на задълженията му по договора; - ползване от концедента на площи за провеждането на обществени мероприятия без да препятства експлоатацията на обекта на концесията - свободен и безплатен достъп на посетителите до и на територията на обекта на концесията, с изключение на зоните и обектите на платени услуги. При ограничаване на достъпа до обекта на концесията, концесионерът поема

№ по ред	Риск	Поемане на риска от концесионера	Поемане на риска от община Троян	Споделяне на риска	Характеристика на риска
					риска чрез заплащане на съответните неустойки за неточно изпълнение.
7.	Риск от остатъчна стойност (предаване на обекта на концесията годен за експлоатация).	X			Община Троян очаква дългосрочна експлоатация на обекта на концесията, за да може да продължи предоставянето на съответните услуги, т.е. с изтичане срока на концесията обекта следва да бъде предаден в състояние за продължаване предоставянето на съответните услуги. При непоемане на отговорността за предаване на обекта на концесията годен за експлоатация, концесионерът дължи неустойка в размер на договореното обезпечение, което не може да бъде по-малко от 500 000 лв.
8.	Риск от предсрочно прекратяване на концесионния договор.	X	X	X	Рискът се поема от всяка от страните в зависимост от основанието и причината за предсрочно прекратяване на договора съгласно условията на концесионния договор.

2) Права и задължения на страните по концесионния договор, произтичащи от условията на концесията, включително условията и сроковете за тяхното изпълнение;

Права на концесионера

При определяне на правата на концесионера следва да се посочат и условията, при които те следва да се упражняват.

На първо място следва да се включи правото на експлоатация, като неизчерпателно се изброят конкретните услуги, от предоставянето/извършването на които концесионерът събира приходите в своя полза.

Препоръчваме с концесионния договор да не се ограничават услугите и стопанските дейности, които концесионерът може да предоставя/извършва с обекта на концесията. За да се гарантира общественият интерес, с договора следва да се изброи минимума услуги, които концесионерът следва да изпълнява, в съответствие с предназначението на отделните части от обекта на концесията и техните устройствени и функционални характеристики, както следва:

1. Услуги, предоставяни чрез обекта на концесията в качеството му на плаж и СПА хотел:

2. плажни услуги (предоставяне на чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др. подобни) и водноспасителна дейност;

3. спортно-развлекателни услуги;

4. хотелиерски услуги;

5. разнообразни водни и козметични процедури, както и спортни занимания, чрез прилагане на природосъобразни форми и методи за релакс, физическо и естетическо поддържане на тялото и части от него, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;

6. профилактика, лечебни и рехабилитационни услуги;

7. санитарно-хигиенно обслужване - къпане и плуване;

8. услуги по обществено хранене - сладкарница и други търговски дейности по обслужване на посетителите.

9. услуги по обществено хранене (ресторантьорство и др.) и други търговски дейности по обслужване на посетителите на обекта на концесията;

10. други услуги от обществен интерес и търговски дейности, свързани с предназначението на обекта на концесията.

Извън така изброените услуги, правото на експлоатация върху обекта на концесията предполага, и липсва забрана от нормативен характер, концесионерът да има право да извършва всякакви други дейности, които са съвместими с предназначението на обекта на концесията.

За осигуряване упражняването на основно право на концесионера – правото на експлоатация на обекта на концесията, следва да се определят и корелативните задължения на концедента:

- да не препятства концесионера при осъществяване на експлоатацията на обекта на концесията;
- да не предоставя каквито и да е права на трети страни върху обекта на концесията до нейното прекратяване;
- да не прехвърля собствеността върху частта от обекта на концесията, която е частна общинска собственост.

Експлоатацията на обекта на концесията е основно право на концесионера, от което произтичат допълнителни права, обезпечаващи безпрепятственото и ефективно упражняване на правото на експлоатация. Това са правата на концесионера:

- да предоставя отделни дейности по експлоатацията на подизпълнители;
- да отдава отделни части от обекта на концесията под наем;
- свободно да определя цените на услугите и стопанските дейности, включени в правото на експлоатация.

Правото на концесионера да наема подизпълнители за предоставянето на отделни услуги от включените в правото на експлоатацията, както и за извършването на други дейности по управлението и поддържането на обекта на концесията. Предоставянето на това право има и икономическа целесъобразност, тъй като:

- осигурява предоставянето на услугите да се извършва от лица, които са специализирали в съответната услуга и имат по-високо ниво на компетентност;
- създава условия за защита и поощряване на конкуренцията в съответната област;
- дава възможност на концесионера да преразпредели рисковете от търсене и от наличност.

Във връзка с горното, с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия е определено правото на концесионера правото да наема подизпълнители за изпълнение на отделни услуги или стопански дейности, свързани с експлоатацията и с поддържането на Обекта на концесията,. Конкретизацията на правото следва да се извърши с концесионния договор.

Тъй като концесионерът не е възложител по смисъла на Закона за обществените поръчки, подизпълнителите могат да се избират от концесионера свободно. Не се предвижда съгласуване с концедента, тъй като това би довело до споделяне на риска по управление и поддържане, а оттам – до противоречие с чл. 2, ал. 1 от ЗК. За целите на контрола по изпълнение на задълженията на концесионера, последният ще бъде задължен да представя на концедента копие от всички договори с подизпълнители в срок до 10 работни дни от тяхното сключване. Макар изборът на подизпълнители да е свободен, при сключване на договорите с тях концесионерът следва, с цел осигуряване качественото изпълнение на концесионния договор, да създаде условия и гаранции, че:

- подизпълнителите ще водят разделно счетоводство за дейностите по договора им за подизпълнение, включително ще изготвят отделен нарочен баланс и отчет за приходите и разходите за целите на договора, придружени от доклад на дипломиран експерт счетоводител;

- действията на подизпълнителите няма да доведат пряко или косвено до неизпълнение на договора;

- при осъществяване на контролните си функции по договора концедентът ще може безпрепятствено да извършва проверка на дейността и документацията на подизпълнителите, свързани с изпълнението на договора им с концесионера.

С изпълнението на посочените условия се създават договорни предпоставки за поемане на отговорност от страна на концесионера за действията на подизпълнителите.

Като основно право на концесионера следва да се включи правото да реализира определена с договора, на основата на финансово-икономическия модел, приложен към офертата, норма на възвръщаемост. Възстановяването на разходите на концесионера за инвестиции покрива собствения капитал с норма на възвръщаемост, определена с финансово-икономическия модел, и привлечения капитал с неговата цена при спазване разпределението на рисковете съгласно чл. 31 от ЗК (чл. 150, ал. 4 от ЗК).

Задължения на концесионера

Основните задължения на концесионера, произтичащи от определението за концесия за строителство по чл. 7, ал. 1 от ЗК е, че публичен орган възлага на икономически оператор изпълнение на строителство, срещу което предоставя на икономическия оператор правото да експлоатира строежа при поемане на оперативния риск. За осигуряване изпълнението на тези основни задължения, концесионерът е длъжен да изпълни инвестиционната програма, предложена с офертата. Останалите задължения на концесионера са функция от задължението за управление и поддържане на обекта на концесията:

1. Проектирането и строителството на обекта на концесията, както следва:

1.1. Строителни и монтажни работи за изпълнение на строителство на строежите в обекта на концесията.

1.2. Доставка и монтаж на технологично оборудване и обзавеждане на балнеоложки и уелнес центрове, на балнеолечебен сектор и на търговските обекти.

2. Задължението за управление и поддържане на обекта на концесията

Поддържането в наличност на обекта на концесията – след въвеждането му в експлоатация, обектът на концесията следва да отговаря във всеки един момент на

устройствените и технически показатели, които са посочени в документацията за участие в процедурата за предоставяне на концесията.

Обектът на концесията следва да бъде отворен за посетители ежегодно и непрекъснато – 365 дни в годината, 24 часа в денонощието. С договора следва да се уговорят допустимите отклонения от това задължение за плажната зона и спортните обекти. Препоръчва се за допустимо да се определи само времето, необходимо за извършване на основни ремонти в съответствие с инвестиционната програма на концесионера. За затварянето на обекта на концесията в тези случаи концесионерът следва своевременно да уведомява концедента по ред, който също следва да се уговори в концесионния договор. Като допустимо изключение от задължението на концесионера да поддържа обекта на концесията отворен за посетители следва да се определи и наличието на непреодолима сила, като с договора следва да се даде ясно и изчерпателно изброяване на обстоятелствата, при наличие на които страните се съгласяват че е налице непреодолима сила.

Застраховането на обекта на концесията. С договора следва изчерпателно да се изброят задължителните рискове, които застраховките следва да покриват. Тъй като застраховането е форма на разпределение на риска, с договора следва изрично да се посочи, че при недостиг на застрахователното обезщетение за възстановяване на обекта в съответствие с изискванията на договора, разликата е за сметка на концесионера в рамките на предложената от него инвестиционна програма.

3. Задължението за управление на услугата от обществен интерес

Концесионерът следва да бъде задължен да предоставя на посетителите ежегодно и непрекъснато – 365 дни в годината, 24 часа в денонощието, услугите от обществен интерес чрез обекта на концесията с изключение на плажните услуги, които ще се предоставят посетителите ежегодно най-малко 3 месеца в годината, в светлата част на денонощието. С оглед естеството на услугите, както и предвид сезонния характер на някои от тях, с договора следва да се изброят конкретните изключения от така определеното задължение на концесионера.

4. Извършване на услугите при определено качество

С концесионния договор следва да се определят качествените показатели, по които ще се отчита изпълнението от концесионера на това основно задължение.

Права и задължения на концедента

Със ЗК е определено правото на собственост на концедента върху приращенията върху обекта на концесията, независимо дали са резултат от естествени процеси, или от човешка дейност.

В концесионния договор следва да се определят и корелативно свързаните със задълженията на концесионера права на концедента:

- да изисква точно изпълнение на задълженията на концесионера по договора;
- да се ползва от банковите гаранции, предоставени от концесионера;
- да получава отчетните доклади на концесионера;
- да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера;
- на достъп до обекта на концесията и до документацията на концесионера за упражняване на правото на контрол;
- да прекрати едностранно договора при условията и по реда, предвидени в него.

Като основно задължение на концедента следва да се предвиди задължението на концедента да не препятства или ограничава извършването от концесионера на дейностите

по концесията. За осигуряване изпълнението на това задължение следва да се изброят действията, които концедентът няма право да извършва: да сключва договори с трети лица или да извършва, или да пропусне да извърши действие, което засяга неблагоприятно правата на концесионера, освен в случаите, определени с договора.

3) Вид, размер, срокове и начините за предоставяне на гаранциите и на обезпеченията за изпълнение на задълженията по договора;

Концесионерът представя и поддържа при условия и по ред, определени с концесионния договор, потвърдена безусловна неотменяема банкова гаранция за изпълнение на предложената инвестиционна програма, издадена от банка, одобрена от концедента, в размер на 1 на сто от стойността на планираните инвестиции за съответната година при условия и срок, определени с Концесионния договор.

Концесионерът представя и поддържа при условия и по ред, определени с концесионния договор, потвърдена безусловна неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от концедента, в размер на 3 400 три хиляда и четиристотин лева за всяка една от първите три години от срока на концесията, а през всяка следваща година – в размер, равен на предложеното от концесионера годишно концесионно възнаграждение, за гарантиране изпълнението на задълженията по Договора извън задължението за инвестиции, включително задълженията за плащане на концесионно възнаграждение и за плащане на лихви, неустойки и други задължения, определени с Концесионния договор.

Концесионерът дължи неустойки при пълно неизпълнение, при забавено и/или неточно изпълнение на договорните задължения и лихви за забавено изпълнение на паричните задължения. Конкретните размери на неустойките и лихвите и моментът на неизпълнението на отделните задължения се определят с концесионния договор

Във всички случаи на неизпълнение от страна на концесионера, концедентът има право да търси освен определените неустойки и лихви и обезщетение по общия ред, съгласно действащото законодателство.

4) условията и реда за извършване на отчетност и контрол на изпълнение на задълженията на концесионера, включително изпълнението на финансово-икономическия модел;

Концесионерът поддържа отделни синтетични и аналитични счетоводни сметки за всички дейности, свързани с изпълнението на концесионния договор в съответствие с действащото законодателство.

Концесионерът води разделно счетоводство за дейностите по експлоатацията на обекта на концесията, включително изготвя отделен нарочен баланс и отчет за приходите и разходите за целите на този договор, придружени от доклад на дипломиран експерт счетоводител.

Ежегодно, в срок до 10 работни дни след изтичане на първото шестмесечие на всяка финансова година концесионерът представя на Концедента неодитирани документите.

Ежегодно, в срок до 10 работни дни след като годишният финансов отчет на концесионера е изготвен, но не по-късно от 30 април всяка година, концесионерът представя на концедента копие от заверения от финансов одитор счетоводен отчет (при необходимост, консолидирания счетоводен отчет на търговското дружество за съответната година, включително копия от съответните доклади за управлението, одиторските доклади и документите.

(5) Ежегодно, в срок до 10 работни дни след като годишният финансов отчет на концесионерът представя на концедента и аналогичните документи на подизпълнителите си.

Задължение за представяне на доклади

Концесионерът е длъжен да представя на концедента доклади по изпълнението на концесионния договор на хартиен носител в два екземпляра и в един екземпляр на електронен носител. При искане от страна на концедента, концесионерът представя към докладите документи, които удостоверяват и/или доказват обстоятелствата, отразени в докладите.

Освен докладите по изпълнението на концесионния договор концедентът има право да иска от концесионера и представянето на извънредни доклади, относно изпълнението на което и да е от задълженията по концесионния договор. Докладите се представят от концесионера в 14-дневен срок от получаване на искането за това.

Ако концедентът прецени, че някой задължителен доклад не е изготвен в съответствие с разпоредбите на концесионния договор или се основава на погрешна информация или данни, той уведомява концесионера в срок до 10 работни дни от получаването на съответния доклад. Концесионерът е длъжен в срок до 10 работни дни от датата на уведомяването да поправи доклада или да представи доказателства, че обстоятелствата в доклада са вярно отразени.

Доклади, представяни при строителството на обекта на концесията

От датата на влизане в сила на този договор до датата на въвеждането му в експлоатация по реда на Закона за устройство на територията Концесионерът представя на Концедентът в срок до 5 работни дни след края на всеки календарен месец доклад, който включва всички основни аспекти на строителните работи, включително и без ограничение:

1. отчет за извършените през периода строителни работи;

2. стойност на извършените строителни работи;

3. изпълнение на графика за строителство;

4. важни събития, имащи отношение към изпълнението на строителството;

5. възникнали или потенциални отклонения от изискванията на този договор, включително отклоненията от одобрения проект;

6. основания за спорове – произтекли, или които могат да се очакват в разумни граници, положението на спора и мерките взети за неговото разрешаване;

7. нарушения на този договор – свързани и несвързани със строителството на Обекта на концесията;

8. наличието на съществени несъгласия между Концесионера и трети страни, които са от значение за изпълнението на проеткантските и строителните работи;

9. приложените от Концесионера мерки за за преодоляване на обстоятелствата по т. 3-7, имащи неблагоприятен ефект върху изпълнението на този договор.

От датата на въвеждане в експлоатация на Обекта на концесията до прекратяването на този договор, Концесионерът представя на Концедента доклади за изпълнението на договора, както следва:

1. месечни доклади, които се представят в срок до 5 работни дни след края на съответния месец;

2. шестмесечни доклади, които се представят в срок до 31 юли, съответно до 31 януари

Месечните докладите съдържат информация относно основните аспекти на експлоатацията на Обекта на концесията, включително и без ограничение:

1. приходите и разходите за всяка от дейностите, извършвани с Обекта на концесията;

2. приходите и разходите на всеки от подизпълнителите на Концесионера за всяка от дейностите, изпълнявана от подизпълнителя;

3. извършени дейности по управление и поддържане на Обекта на концесията;

4. разходите по управление и поддържане на Обекта на концесията;

5. възникнали или потенциални отклонения от изискванията за качество на извършваните с Обекта на концесията услугуги;

6. основания за спорове – произтекли, или които могат да се очакват в разумни граници, положението на спора и мерките взети за неговото разрешаване;

7. нарушения на този договор – свързани и несвързани със строителството на Обекта на концесията;

8. несъответствия спрямо плановете за качество, установени през изтеклия месец;

9. наличието на съществени несъгласия между Концесионера и трети страни, които са от значение за изпълнението на този договор;

10. приложените от Концесионера мерки за за преодоляване на обстоятелствата по т. 4-9, имащи неблагоприятен ефект върху изпълнението на този договор.

Шестмесечните доклади съдържат освен информация и отчет на концесионера относно изпълнението на:

1. условията за осъществяване на концесията, определени с обосновката и концесионния договор;

2. текущите задължения;

3 срочните задължения;

4. задължението за извършване на концесионно възнаграждение, съответно на лихвите за забава – в случаите на просрочие;

5. задължението за заплащане на неустойки, предявени от Концедента;

6. спазването на нормативните актове, регламентиращи извършването на услугите.

Оторизираните представители на Концедента имат право на достъп до Обекта на концесията за осъществяване на контрол по изпълнение на задълженията му по този договор. Концесионерът е длъжен да осигурява по всяко време достъп до Обекта на концесията за осъществяване на контрола.

Концедентът има право да проверява данните и обстоятелствата, отразени в докладите и документите на концесионера. Концедентът има право да проверява сметките на Концесионера и документацията, свързана с осчетоводяването за целите на концесионния договар.

Концедентът извършва проверките чрез определени от кмета на общината лица. Проверките ще се извършват по такъв начин, че да не причиняват неудобство на Концесионера, а Концесионерът следва да положи всички усилия, за да съдейства и да не пречи на представителите на Концедента.

Разходите за проверките са за сметка на Концедента.

За целите на определяне на концесионното възнаграждение и установяване на изпълнението на инвестиционната програма, Концедентът има право да коригира приходите, съответно – разходите на Концесионера за всички сделки, които не са Сделки по метода на пазарните цени със разликата между действителния приход или разход и прихода или разхода, които би се получил, ако сделката беше Сделка по метода на пазарните цени. При установяване на несъответствия в счетоводната документация и отчетите, Концедентът

уведомява Концесионера за констатираното несъответствие и за действията, които Концесионерът е длъжен да предприеме (включително – размера на дължимите суми), като дава на Концесионера подходящ срок за изпълнение (включително плащане на дължимите суми, ведно със законната лихва за забава за периода, от който е възникнало задължението до деня на плащането). В двуседмичен срок от уведомлението, Концесионерът има право да представи доказателства, ако не приема констатациите на Концедента, придружени със споразумение с банката, издала съответната гаранция за ежегодно удължаване на срока на гаранцията до разрешаване на спора. При неизпълнение в дадения срок на указаните мерки Концедентът има право на неустойка за пълно неизпълнение.

5) Отговорностите за неизпълнение на задълженията по договора;

С концесионния договор следва да се определи отговорността на страните за неизпълнение на договорените задължения и обезпеченията, които концесионерът следва да представи на концедента за изпълнението на задълженията си. Предложението за гаранции за изпълнение на концесионния договор ще се включи в проекта на документацията за концесията, като конкретните размери на гаранциите в концесионния договор ще са съгласно офертата на концесионера.

При закъснение за завършване на строителството и въвеждане на обекта на концесията в експлоатацията се предвижда неустойка за всеки просрочен ден в размер на 3000 лв.

При констатирано неизпълнение на конкретно задължение концедентът ще има възможност както да изиска реалното изпълнение, освен когато това е обективно невъзможно, така и да бъде обезщетен. Във всички случаи концедентът ще има правото да усвоява претендираните от него лихви и неустойки от съответната гаранция, предоставена от концесионера. При усвояване на част или на цялата гаранция, договорът ще задължава концесионера да възстанови размера й до договорения, в определен с договора срок.

6) Условия и ред за решаване на споровете между страните;

При възникване на спор, който не може да бъде решен по съгласие на страните, същият ще се отнесе за решаване пред съответния граждански съд.

7) Клаузи за преразглеждане и основанията и реда за предсрочно прекратяване на договора

При нарушаване на икономическия баланс на концесията всяка от страните по договора за концесия може да поиска неговото изменение или допълнение за възстановяване на икономическия баланс чрез намаляване или удължаване най-много с една трета на срока на концесията или чрез промяна на размера на годишното концесионно възнаграждение. Общият срок на всички допустими удължавания на срока не може да бъде повече от една трета от определения срок на концесията.

Концедентът има право едностранно да прекрати договора, когато Концесионерът:

1. допусне забава на задължението за строителство на Обекта на концесията от Графика за изпълнение повече от 6 месеца;

2. не изпълни строителството или не поддържа Обекта на концесията в съответвие с Техническата документация и Техническите спецификации;

4. промени или предприеме действия за промяна предназначението на Обекта на концесията;

5. забави изпълнението на парично задължение по този договор повече от 60 дни;

6. не представи или не поддържа в уговорения размер гаранциите в концесионния договор;

7. прекрати експлоатацията на Обекта на концесията за период повече от 30 (тридесет) дни освен в случаите на планиран ремонт;

8. системно не изпълнява задълженията си по концесионния договор;

В случаите по т. 1-8 договорът се прекратява без предизвестие след решение на Концедента.

Концедентът може да даде срок на Концесионера за изпълнение на съответното задължение и/или за отстраняване неблагоприятните последици от неизпълнението с предупреждение, че след изтичането на срока ще счита договора за прекратен. Срокът на предупреждението е в зависимост от неизпълнението, но не повече от 3 месеца. Ако Концесионерът не изпълни съответното задължение и/или не отстрани неблагоприятните последици от неизпълнението в дадения срок, договорът се прекратява.

Прекратяване поради неизправност на Концесионера

Концедентът има право едностранно да прекрати договора и в следните случаи:

1. започване на процедура по ликвидация;

2. откриване на производство по обявяване в несъстоятелност;

3. спрямо управителя или член на управителния орган, а в случай че член на управителния орган е юридическо лице - неговият представител в съответния управителен орган[5], е влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството, против финансовата, данъчната или осигурителната система (изпиране на пари или измама), за престъпление по служба или за подкуп (корупция), както и за престъпления, свързани с участие в престъпна група.

В случаите по т. 1-3 договорът се прекратява с едномесечно писмено предизвестие от Концедента до Концесионера.

Прекратяване поради обстоятелства по ЗК

Ако страните нямат интерес от изменение на договора поради основание на ЗК, същите могат да го прекратят по взаимно съгласие или с едномесечно писмено предизвестие. В тези случаи Концесионерът има право на обезщетение за претърпените вреди, когато настъпването на обстоятелството, довело до прекратяване на договора не се дължи на негово виновно поведение.

Прекратяване по право

Концесионният договор се прекратява с изтичане на срокана концесията. Преди изтичане на срока, договорът се прекратява, без нито една от страните да дължи предизвестие:

1. с пълното погиване на Обекта на концесията – от датата на погиването;

2. при смърт на физическото лице – концесионер или при прекратяване на юридическото лице на Концесионера – от датата на прекратяването, освен ако не е сключен договор с правоприемник;

3. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност на Концесионера – от датата на влизане в сила на съдебното решение;

4. по силата на влязло в сила съдебно решение.

В случаите по т. 1-4 Концедентът има правата на привилегирован кредитор.

Прекратяване по взаимно съгласие

[5] Ще се конкретизира в зависимост от правно-организационната форма на Концесионера

Всяка една от страните може да предложи на другата прекратяване на концесионния договор по взаимно съгласие. При прекратяване на договора Концесионерът предава на Концедента Обекта на концесията и свързаната с концесията документация. Ако с приемо-предавателния протокол е установено несъответствие на предавания Обект на концесия и на документите, с изискванията на договора, Концедентът задържа (усвоява) гаранцията.

Независимо от прекратяване на договора, всички дължими към момента на прекратяването плащания са изискуеми.

8) Приложимото право

Всички спорове, свързани с договора, ще се решават чрез преговори между страните. Постигнатите договорености се оформят в допълнителни споразумения в писмена форма, които стават неразделна част от този договор**.**

При непостигане на договореност всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване ще бъдат разрешавани според българските материални и процесуални закони от компетентния съд по реда на Гражданския процесуален кодекс.

За неуредените в договора въпроси ще се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.