

О Б Щ И Н А ШУМЕН

К О Н Ц Е С И О Н Е Н О Б Е К Т

„Проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание „Индустриален парк Шумен” съобразно одобрения ПУП на урбанизирана територия и тяхното управление и поддържането им след въвеждането в експлоатация на риск на концесионера, както и възстановяването на обектите след случай на непреодолима сила”.

ОБОСНОВКА НА КОНЦЕСИЯТА

Изготвил: инж. Симеон Куцаров

април 2011 г.

I. ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА

Целта на концесията е задоволяване на обществената потребност чрез използване на нормативно определена възможност за строителство на обекти с обществено предназначение – всички улици на територията на селищно образувание „Индустиален парк Шумен”, съобразно одобрения ПУП на урбанизирана територия върху земя публична общинска собственост.

II. ФАКТИЧЕСКО И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА

Предвид особеният характер на обектите — публична общинска собственост в чл. 7 от ЗОС е уредена забраната те да се придобиват по давност, да се отчуждават или да се обременяват с вещни права, както и да се включват в имуществото на търговските дружества.

По изключение публичната общинска собственост, може да се обременява с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Това, че с горепосочените закони концесионните обекти са отредени като собственост на общините не води след себе си до промяна в техния публичен характер и специфично предназначение.

От това логично следва, че относно същите като публична собственост вече на отделната община, с оглед на правилното и полезното им стопанисване в интерес на последната, ще бъде приложим режим идентичен с този, установен за обектите изключителна, публична държавна собственост, който е с императивен характер и не би могъл да бъде дерогиран по никакъв начин.

Със ЗИД на ЗОС, обн. в ДВ, бр. 36 от 2006 год. от 02.05.2006 год. бе отменена изцяло глава VIII на ЗОС със заглавие „ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ”, в която бе дадено както легално определение на понятието "Концесия", така и редът и начинът, по които имот общинска собственост може да бъде отдаден за ползване от трети лица, чрез концесия.

През месец май 2006 год. бе приет нов Закон за концесиите (ЗК), обнародван в ДВ бр.36/02.05.2006 год., влязъл в сила от 01.07.2006 год. и деъстващ и в момента.

ЗК като общ закон определя основните параметри касаещи концесията, като - особеното право на експлоатация. На концесия съгласно чл.13 от ЗК се предоставят обектите от обществен интерес, които са обявени за изключителна държавна собственост; обекти, имоти или части от имоти - публична или частна държавна, както и публична или частна общинска собственост, с които се извършва стопанска дейност; имоти или части от имоти - собственост на публично правна организация, с които се извършва стопанска дейност.

В частност, относно настоящите обекти на анализ, единствената възможна хипотеза, ако обектите не се стопанисват пряко от Общината е, те да бъдат отдадени за експлоатиране от трети лица на концесия.

В такъв случай независимо от новоучреденото право на концесионера да експлоатира обекта, Общината като концедент ще продължи да бъде единствен собственик на концесионирания обект, но вече с ограничено по обхват право на собственост.

Правомощията на владение, ползване и разпореждане, включени в това право са ограничени, но "компенсирани" с предимствата произтичащи от сключения концесионен договор и представляващи задължения за извършване на определени действия от страна на концесионера, свързани със стопанисването, управлението и поддържането на находището.

Към настоящия момент нормативният акт уреждащи начинът, по който обекта на настоящия анализ би могъл да се ползва от трети лица, както посочих и по-горе, е Закона за концесиите .

Видно е, че във връзка с хармонизацията на нашето законодателство с европейското се въвежда нов терминът при определяне на концесията като вид право, а именно - "експлоатация". Законодателят обаче в чл. 2 от ЗК е вложил по-широк смисъл в използваният термин - „експлоатира”, а именно: използването на нещо или някого, с цел извличане на различни видове печалба и изобщо на материална или друг вид облага. В случая експлоатацията включва прехвърлянето на отговорността върху концесионера, както и самия риск от експлоатирането на обекта, от използването на обекта, т.е. от неговото експлоатиране, концесионера цели получаването на доходи, за сметка на разходите, които се е съгласен да направи на свой риск по управлението и поддържането му.

Законодателят разглежда три вида концесии според своя предмет:

- концесия за строителство;
- концесия за услуга;
- концесия за добив на подземни богатства.

Концесията за строителство, както е в конкретния случай – има за предмет проектирането и изграждането от концесионера на обект от обществен интерес, като концесионерът поема строителния риск срещу възнаграждението, изразяващо се в правото, да експлоатира изградения обект, като предоставя с него услуги на трети лица или извършва други стопански дейности.

Характерното тук е, че концесионерът изгражда обекта на свой риск, което включва не само риска, но и средствата от страна на концесионера. След създаването и изграждането на обекта на концесията се предвижда той да експлоатира обекта, като разглежда приходите в пропорция, която е дадена с договора за концесия. Тоест концесията включва и построяването на обекта, и концесия за услугата.

Освен по предмета, ЗК разделя концесията на още три вида. Според това, чия собственост е обекта на концесията. Това качество на обекта на концесията от своя страна, предполага - кой орган се явява концедент и кой орган следва да

извърши „подготвителните действия” по предоставянето ѝ. Предвид това видовете концесии биват :

- „държавна концесия” - за обекти - държавна собственост, съответно с концедент - Министерският съвет и орган извършващ подготвителните действия - министър, определен със закон;

- „общинска концесия”, както е в конкретния случай - за обекти - общинска собственост, съответно с концедент - общинският съвет и орган извършващ подготвителните действия – кмета на съответната община.;

- „обществена концесия” - за обекти - собственост на публичноправна организация, съответно с концедент - публичноправна организация, представлявана от орган съгласно устройствения ѝ акт и орган извършващ подготвителните действия - лицето, което я управлява.

Фактическото основание за начало на процедурата по предоставяне на концесия е Решение на общинския съвет Шумен.

Предвид изложеното може да се направи следният извод – обектите на настоящия правен анализ са улиците на територията на селищно образувание „Индустриален парк Шумен”, представляващи публична общинска собственост, имащи за цел да задоволят определен обществен интерес, ако не биха могли да се изградят, стопанисват и управляват от своя собственик – Община Шумен, следва и единствено възможния начин е, те по решение на Общинския съвет да бъдат предоставени на трето лице за експлоатация при условията на концесионното правоотношение.

Всеки концесионер е длъжен да извършва дейностите по предоставените концесии съгласно Закона за концесиите, в подзаконовите нормативни актове към тях и в законодателството по опазване на околната среда и здравето.

Съобразно Закона за концесиите не се предоставя концесия при опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред, както и в други случаи, определени със закон.

В конкретния случай няма данни, че при експлоатацията обектите на концесията съществува опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за земните недра и околната среда, за безопасността и здравето на работещите в обектите, а също така в района на концесиите няма защитени със закон територии, обекти, културни и исторически паметници.

Настоящата концесия се учредява на основание на чл. 13, т. 3 и т. 4 от Закона за концесиите. Нормативната база за условията и реда за предоставяне, изпълнение и прекратяване на концесията включва Закон за концесиите (ЗК) и Правилника за неговото прилагане, Закон за общинската собственост (ЗОС), Търговски закон (ТЗ) , Закон за задълженията и договорите (ЗЗД) , Закон за опазване на околната среда (ЗООС), Закон за управление на отпадъците, Закон за устройство на територията (ЗУТ), Наредба № 6 от 26.11.2003 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии, Закона за защита на класифицираната информация (ЗЗКИ), Закон за защитените територии,

Закон за биологичното разнообразие, Закон за здравословни и безопасни условия на труд (ЗБУТ), Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за минималните изисквания по ЗБУТ при изпълнение на СМР, Наредба № 7 от 23.09.1999 г. за минималните изисквания за ЗБУТ на работните места и при използване на работното оборудване, Наредба № 3 за инструктажа на работниците по БХТПО, Наредба № 4 за знаците и сигналите за безопасност на труда и противопожарна охрана и други.

Предвид на изложеното в раздел II може да се направи следния извод – **обектът на концесията, представляващ публична общинска собственост, имащ за цел да задоволи определен обществен интерес, ако не би могло да се изгради, стопанисва и управлява от собственика си – Община Шумен, следва и единствено възможния начин е, той по решение на Общински съвет Шумен да бъде предоставен на трето лице за цялостно изграждане, управление и поддържане, след въвеждането му в експлоатация, на риск на концесионера, при условията на концесионно правоотношение.**

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Обект на концесията е:

„Проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание „Индустирален парк Шумен” съобразно одобрения ПУП на урбанизирана територия и тяхното управление и поддържането им след въвеждането в експлоатация на риск на концесионера, както и възстановяването на обектите след случай на непреодолима сила”.

Поземлените имоти, включени в територията на селищно образувание „Индустирален парк Шумен”, ЕКАТТЕ 95162 съобразно одобрения ПУП на урбанизирана територия и Кадастралната карта на град Шумен, Област Шумен, Община Шумен, представляват следното:

№	ПИ №	Собственик	Площ дка	Местност
ПОДЗОНА А				
1	83510.53.33	Индустирален парк Шумен АД	120,000	Баш Тепе
2	83510.53.34	Индустирален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
3	83510.53.35	Индустирален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
4	83510.53.36	Индустирален парк Шумен АД	13,000	Баш Тепе
5	83510.53.37	Индустирален парк Шумен АД	194,386	Баш Тепе
6	83510.53.38	Индустирален парк Шумен АД	17,000	Баш Тепе
7	83510.53.9	Община Шумен	9,318	
8	83510.53.6	Община Шумен	0,452	Баш Тепе
ОБЩО			374,156	

№	ПИ №	Собственик	Площ дка	Местност
ПОДЗОНА В				
9	83510.76.4	Индустириален парк Шумен АД	111,592	Ак Чорек
10	83510.76.14	НИКИ - БТ АД	100,001	Ак Чорек
11	83510.76.18	Индустириален парк Шумен АД	47,658	Ак Чорек
12	83510.76.21	Индустириален парк Шумен АД	129,458	
13	83510.76.22	Индустириален парк Шумен АД	39,352	Ак Чорек
14	83510.76.27	Индустириален парк Шумен АД	508,199	Ак Чорек
15	83510.76.23	Община Шумен	0,356	
16	83510.76.24	Община Шумен	1,284	
ОБЩО			937,900	

№	ПИ №	Собственик	Площ дка	Местност
ПОДЗОНА С				
17	83510.75.2	Индустириален парк Шумен АД	438,365	Ак Чорек
18	83510.75.17	Индустириален парк Шумен АД	4,222	Ак Чорек
19	83510.75.20	Индустириален парк Шумен АД	3,674	Ак Чорек
20	83510.75.21	Индустириален парк Шумен АД	59,674	Ак Чорек
21	83510.75.22	Индустириален парк Шумен АД	93,802	
22	83510.75.3	Община Шумен	1,125	Баш Тепе
23	83510.75.5	Община Шумен	2,755	Баш Тепе
ОБЩО			603,617	

№	ПИ №	Собственик	Площ дка	Местност
ПОДЗОНА D				
17	83510.60.76	Индустириален парк Шумен АД	507,502	Ак Чорек
ОБЩО			507,502	

ВСИЧКО		2423,175	
---------------	--	-----------------	--

Подробните данни за имотите са отразени в Приложената таблица № 1 – списък на поземлените имоти.

Улиците се изграждат както следва:

№	Наименование	Площ кв.м
1	Строителство на улици в подзона А	35255
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460
	ОБЩО	161812

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИЗВЪРШВАНИТЕ УСЛУГИ ИЛИ ДРУГИ СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ С ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА И УСЛОВИЯТА НА ТЯХНОТО ИЗВЪРШВАНЕ

IV.1. Основни характеристики на извършваните услуги

Обектът на концесията ще функционира като улици в „Индустриален парк Шумен” в гр. Шумен. В тях ще се предлагат възмезно услуги на ползвателите на улиците на територията на новото селищно образувание.

Извършването на услугите с обекта на концесията е свързано със следните мероприятия:

1. Цялостно изграждане на обектите на концесията – улици на основа на одобрен ПУП-ПРЗ.
2. Въвеждане в експлоатация на новопостроените улици.

Търсенето на предлаганите услуги с обектите на концесията е свързано с фактори като:

- цена на услугата – приходите са ограничени с горна граница на приходите от услугите с договора за концесия – годишните такси за ползване на улиците да не надвишават с повече от 50 % данъчно признатите амортизационни отчисления на направените инвестиции за изграждане на улиците;
- брой на ползвателите;
- местоположение на обектите на концесия, достъп до тях, външен вид и инфраструктура;
- условия и качество на предлаганите услуги;
- работно време на обектите и прочие фактори.

По предварителни прогнозни данни има необходимост от предоставяне на тези услуги на територията на „Индустриален парк Шумен”.

IV.2. Условия за извършване на услугите.

За нормалното функциониране на обекта на концесията след въвеждането в експлоатация е необходимо следното:

1. По управлението и организация на дейността:
 - осигуряване на външни подизпълнители или на персонал с подходяща квалификация за предлаганите услуги в обектите на концесията – организатор на дейността, охрана, работници по поддръжката и други;
 - определяне на работно време, съответстващо на обществената потребност на тези услуги в различните часови зони на денонощието – свързано с режима на ползване на обектите на територията на „Индустриален парк Шумен” - денонощно и ежедневно;
 - поддържане на необходимата хигиена чрез използване на подходящи методи за почистване;
 - чистота и подреденост на площадките около обектите на концесията.
2. По поддръжката и експлоатацията на обектите на концесията.
 - необходимост от текущи ремонтни работи – ремонт и подмяна на настилки след амортизирането им и негодност за експлоатация и прочие ремонтни дейности при необходимост;
 - текущ ремонт и поддръжка на улиците, на пътните маркировки и пътните знаци;
 - осигуряване на подходящи материали и способности за зимно поддържане и почистване на улиците.

V. ОСНОВНИ УСЛОВИЯ И ЕЛЕМЕНТИ НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КОНЦЕСИОННИ ДОГОВОР.

V.1. Основни условия и елементи на концесията.

Както бе посочено по-горе предвид спецификата на предмета на концесията общият закон е Закона за концесиите.

Съобразно чл. 23 от общият Закон за концесиите, при предоставянето на концесията се спазват следните принципи:

1. публичност и прозрачност;
2. свободна и лоялна конкуренция;
3. равнопоставеност на всички кандидати и участници в процедурата за предоставяне на концесия и недопускане на дискриминация от което следва, че предоставянето става винаги при спазване на определените правила в т. нар. състезание между участниците.

Самото предоставяне на концесията включва следните действия, извършени в строга хронологическа последователност:

1. извършване на подготвителни действия;
2. провеждане на процедура за предоставяне на концесия;
3. сключване на концесионен договор.

Подготвителните действия включват изработване на мотивирана препоръка за вида на процедурата за определяне на концесионер и обосновка на концесията, която се основава най-малко на правен, финансово-икономически, технически и екологичен анализ.

С обосновката се мотивира предложението за предоставяне на концесия и се определят характеристиките на обекта на концесията и основното ѝ съдържание.

Въз основа на обосновката компетентният орган, осъществяващ подготвителните действия по предоставянето на концесията подготвя проекти на:

1. решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия;
2. обявление за провеждане на процедурата;
3. концесионен договор;
4. документация за участие.

Централна роля при подготвителните действия и внасянето на предложение за предоставяне на концесиите осъществяват (вж.чл. 19, ал. 1 – ал.3 от ЗК) компетентния министър (когато се касае за концесия с обект - държавна собственост или т. нар. също "държавна концесия"), кмета на общината (за концесия с обект - общинска собственост или т.нар "общинска концесия") или лицето, което управлява публичноправна организация (за концесия с обект - собственост на публичноправна организация, наричана за улеснение "обществена концесия").

В резултат на извършените подготвителни действия органът по чл. 19, ал. 1 – ал.3 от ЗК прави мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия. Към предложението се прилагат обосновката на концесията по чл. 21 от ЗК и проектите по чл. 22 от ЗК и други документи, определени със закон или с правилника за прилагане на този закон.

Въз основа на това предложение концедентът приема решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

В конкретния случай, компетентен орган за вземане на решение за предоставяне на концесия е Общинският съвет. С решението за предоставяне на концесия се определят:

- обектът на концесията;
- срокът на концесията;
- условията, основните права и задълженията по концесията;
- срокът за провеждане на конкурса или търга;
- срокът за закупуване на конкурсните или тръжните книжа;
- срокът за приемане на документи за участие в конкурса или търга;
- размерът на депозита и срокът, в който трябва да бъде внесен;
- органа на когото се възлага провеждането на конкурса или търга;

- други условия на конкурса или търга.

Решението за обявяване на конкурс или търг се обнародва в "Държавен вестник". Въз основа на решението по предходния текст органът, на който е възложено организирането и провеждането на конкурса или търга:

1. подготвя необходимите конкурсни или тръжни документи;
2. определя условията и реда за провеждане на конкурса или търга;
3. определя състава на конкурсната или тръжната комисия.

Комисията за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия, няма право да предоставя информация, с която се дискриминира или облагодетелства кандидат или участник в процедурата. По-горе в изложението бяха посочени основните разликите между различните видове процедури по Закона за концесиите, по които следва да се предостави концесията. Сравнително най – облекчена, съобразно изискванията, които поставя, етапите през които се минава, документооборота и др. се явява уредената в закона – открита процедура, която препоръчвам и в конкретния случай.

Използвайки тази процедура в максимална степен ще бъдат защитени правата и законните интереси както на концедента, така и на всеки един участник в нея. Създават се възможности да бъде определен най – добрият концесионер, при спазване изисването на закона са избор на икономически най – изгодната предложена от кандидатите оферта.

Конкурс или търг се провежда и когато има само един кандидат. Конкурсът може да бъде присъствен или неприсъствен, а търгът - с явно или с тайно наддаване.

Считам за по-удобно откритата процедура да се осъществи чрез конкурс.

Предвид това препоръчителна в случая се явява т. нар. „открита процедура” осъществена чрез “конкурс”.

Мотивиране на отделните елементи от съдържанието на решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия и минималните нива на приложимите изисквания относно изпълнението на отделните критерии за подбор предлагам да бъдат определени по следния начин:

Както вече бе посочено в резултат на извършените подготвителни действия органът по чл. 19, ал. 2 от ЗК - кметът прави мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия. Въз основа на това предложение концедентът приема решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

С решението за предоставяне на концесия се определят:

- обектът на концесията;
- срокът на концесията;

С оглед на истеството на концесията предлагам тя да се предоставя за срок до 35 години.

- условията, основните права и задълженията по концесията;

- срокът за провеждане на конкурса или търга – в случая поради пълна яснота относно собствеността и липсата на пречки от какъвто и да е характер, този срок може да бъде максимално кратък.

Предвид обстоятелството, че решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия се обнародва в електронната страница на “Държавен вестник” сроковете следва да се определят разумно, с оглед възможността да се извърши публикацията и възможността тази публикация да достигне до неопределен кръг кандидат – концесионери.

- срокът за закупуване на конкурсните или тръжните книжа;
Считам, че този срок следва да бъде по-кратък, с оглед бързина и ефективност на резултата - примерно 10 дни след обнародване на решението в “Държавен вестник”

- срокът за приемане на документи за участие в конкурса или търга;
Също считам, че този срок следва да бъде по-кратък, с оглед бързина и ефективност на резултата-примерно 20 дни след обнародване на решението в електронната страница на “Държавен вестник”.

По отношение на документите за допускане до участие:

Кандидат за участие в конкурс или търг за придобиване на концесия за добив трябва да подаде писмено заявление на български език съобразно обявените изисквания в конкурсните или тръжните документи(хартиен носител, магнитен носител, електронна поща , факс и др.)

Към заявлението се прилага:

1. удостоверение за регистрация на участника като търговец, ако не е пререгистриран в търговския регистър по ЗТР;
2. извлечение от годишните счетоводни отчети за последните три години;
3. доказателства за закупени конкурсни или тръжни документи, внесен депозит и платена такса за участие;
4. декларация за опазване тайната на сведенията, които се съдържат в конкурсната или тръжната документация.

Ако горните документи не отговарят на изискванията, на кандидата се дава възможност за отстраняване на допуснатите нередовности в срок, определен в конкурсните или тръжните документи.

Считам, че този срок следва да бъде по-дълъг, с оглед осигуряване на масовост при провеждане на процедурата-примерно 3 работни дни преди датата за провеждане на конкурса или търга;

По отношение на документите за участие в конкурса или търга

Допуснатите до конкурса участници представят предложение в запечатан плик в изпълнение на конкурсните условия.

При провеждане на таен търг допуснатите участници представят предложения в запечатан плик относно концесионното възнаграждение. Предлагам търгът да бъде таен.

При провеждане на явен търг комисията предварително обявява наддавателната стъпка и евентуално поредността на наддаването.

- размерът на депозита и срокът, в който трябва да бъде внесен, да бъде определен в зависимост от разходите по изготвяне на документацията ,по организацията на провеждането на конкурса или търга

- органа на когото се възлага провеждането на конкурса или търга;

Считам,че провеждането на конкурса или търга е в компетенциите на общинската администрация.

Други условия на конкурса или търга не считам за необходими, но такива могат да бъдат определени по преценка на компетентния орган- Общински съвет.

Относно съдържанието на договора, давам следните препоръки:

Договорът задължително следва да съдържа:

1. страните по договора;
2. предмета на договора, координатите и размера на предоставената площ;
3. срока на договора и условията за продължаването му;
4. правата и задълженията на страните;
5. условията и реда за прекратяване на договора;
6. условията и реда за изготвяне и предоставяне на проекти, отчети, първични данни, счетоводни документи и друга информация;
7. реда и начина за извършване на дейностите и временното им спиране;
8. условията и реда за инспекции;
9. условията за опазване на околната среда и безопасността и здравето на работещите;
10. условията и реда за разрешаване на спорове, включително и международен арбитраж;
11. условията и реда за действие при възникнали обстоятелства на непреодолима сила /форсмажорни обстоятелства/;
12. допълнителни условия :

Правата, придобити въз основа на концесия, се прекратяват с прекратяването на договора.

Договорът се прекратява:

- 1.с изтичането на неговия срок;
- 2.при обективна невъзможност за осъществяване на дейностите по предоставената концесия;
3. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност на концесионера;
4. по взаимно съгласие;
5. по силата на съдебно или арбитражно решение;
6. по други предвидени в договора основания договор.

При прекратяване на концесионния договор концесионерът е длъжен да предаде обекта на концесията на комисия, назначена от органа по чл. 77 от ЗК, а в случаите на прекратяване по право - от органа, който представлява концедента по концесионния договор. За предаването и приемането на обекта се съставя протокол, който се подписва от членовете на комисията и от упълномощен представител на концесионера.

Следва да бъде предвидено, че при наличие на спорове, те ще се решават по подсъдност от Шуменските съдилища като първа инстанция. Това създава удобство за Община Шумен.

Предложението ми за вида и размера на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор и на други обезпечения по договора е следното:

Изложеното по-долу не е законово задължение в конкретният случай, но е препоръчително като практика.

Заедно с офертите си кандидатите следва да представят гаранция за участие в процедурата под формата на внесен депозит или банкова гаранция, като формата на гаранцията се избира от кандидатите.

Гаранцията обезпечава участието на кандидата в процедурата за предоставяне на концесия и сключването на концесионния договор от участника, определен за концесионер.

Гаранциите на участници, които са преустановили участието си в процедурата, се задържат, съответно се усвояват.

Концесионерът представя гаранции и/или други обезпечения за изпълнение на задълженията си по концесионния договор.

Гаранциите и обезпеченията се определят с решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

Всеки концесионер е длъжен да извършва дейностите по предоставените концесии съгласно Закона за концесиите, в подзаконовите нормативни актове към тях и в законодателството по опазване на околната среда и здравето.

Относно предвидената в ЗК възможност за компенсацията от концедента, предложението ми е следното:

Съгласно чл.3, ал.1от ЗК концесията за строителство има за предмет частично или цялостно изграждане на обекта на концесията и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, като възнаграждението се състои в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията или от това право и компенсация от страна на концедента по чл. 6.

В конкретния случай, считам за целесъобразно да не бъде определяна компенсация по смисъла на чл.6 от ЗК,

Считам за целесъобразно и икономически обосновано да не бъде предвидено плащане на концесионно възнаграждение от концесионера към концедента.

Концесионната полза да се състои единствено в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията срещу платена цена от бъдещите ползватели.

Управлението и поддържането на обекта на концесията да включва поддържането в наличност на обекта и на услугите и стопанските дейности, които се осъществяват чрез него – възможност за всички лица, които ще придобият собственост в индустриалния парк да ползват уличната мрежа на селищното

образуване, и осигуряването на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги в съответствие с клаузите на концесионния договор.

Относно бъдещите услуги, предоставяни от концесионера, следва да бъде ограничен размера на цената, които той ще получава от бъдещите ползватели на уличната мрежа, като общият годишен сумарен размер на цените, събирани от ползвателите, не следва да надхвърля с повече от 50 % размера на годишните данъчно признати амортизационни отчисления по ЗКПО, които концесионера може да прави относно изградените от него улици.

Предлагам това превишение да бъде един от критериите за класиране на кандидатите.

Поради това, че индустриалният парк е в процес на изграждане, което ще наложи евентуална промяна на ПУП, предлагам, предметът на концесията да се разпростира и върху всички улици, които ще бъдат предвидени в резултат на бъдещи изменения на ПУП на селищното образуване.

Предлагам, да бъде предвидена изрична възможност концесионерът да има право да въведе режим на контрол върху достъпа до цялата територия на Индустриалния парк, включително и върху концесионната територия.

V.2. Права и задължения по концесионния договор.

1. КОНЦЕДЕНТЪТ предоставя на КОНЦЕСИОНЕРА концесия с предмет - право на експлоатация върху следните обекти от обществен интерес - публична общинска собственост:

- «проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образуване «Индустриален парк Шумен» съобразно одобрения ПУП на урбанизираната територия и тяхното управление и поддържането им след въвеждане в експлоатация на риск на концесионера, както и възстановяване на обектите в случай на непреодолима сила».

- чрез извършването на строително-монтажни работи (наричани по-долу СМР), посочени в представената количествено-стойностна сметка (Приложение № 2), която се явява неразделна част от наконцесионния договор.

Обектите на концесията следва да се използват от КОНЦЕСИОНЕРА за оказване на услуги според предназначението им на всички лица, придобили имоти в Индустриален парк Шумен и реализирали инвестиции в Индустриалния парк, както и на всички лица, посещаващи имоти в урбанизираната територия.

2. КОНЦЕДЕНТЪТ гарантира изключителното право на КОНЦЕСИОНЕРА да осъществява правата по концесията за срока на настоящия договор в съответствие с условията и сроковете, предвидени в договора и закона.

(Освен при необходимост и като последица от форсмажорно събитие или нарушение на настоящия договор от страна на КОНЦЕСИОНЕРА,

КОНЦЕДЕНТЪТ няма право да сключва договори с трети лица и/или да извършва, съответно да пропусне да извърши действие, което засяга неблагоприятно правата на КОНЦЕСИОНЕРА, предоставени с настоящия договор.

3. КОНЦЕДЕНТЪТ предоставя на КОНЦЕСИОНЕРА концесионното право за срок от 35 (тридесет и пет) години.

Началният срок на концесията е датата на влизането в сила на концесионния договор.

Всички срокове по договора се отчитат в календарни дни и съгласно разпоредбите на Закона за задълженията и договорите, освен когато не е предвидено друго в клаузите на договора и в разпоредбите на закона.

Срокът на концесията не може да бъде продължаван.

4. При осъществяване на концесията следва да се спазват нормативните изисквания, свързани с опазването на околната среда, човешкото здраве, както и обществения ред, включително чрез предвиждане в инвестиционната програма на КОНЦЕСИОНЕРА на средства и мерки за това.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право да изменя предназначението на обекта на концесията.

5. Правата и задълженията по концесионния договор не могат да се прехвърлят на трети лица, освен по предвидения в закона и този договор ред. Опитът за прехвърляне на правата или извършено прехвърляне не поражда правни последици по отношение на КОНЦЕДЕНТА.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право да продава, прехвърля, възлага или по друг начин да се разпорежда с обекта на концесията. КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право да учредява обезпечения върху обекта на концесията, независимо дали изграждането му е завършено ли не.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право да сключва договори, съгласно които обектът на концесията, независимо дали изграждането на елементите и принадлежностите му е завършено или не, се предоставят под наем на трети лица, освен когато КОНЦЕДЕНТЪТ изрично е разрешил сключването на такъв договор.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право да извършва нито лично, нито чрез трети лица действия и/или бездействия, в резултат на които се цели прекратяване на собствеността на КОНЦЕДЕНТА върху обекта на концесията и/или инфраструктурните елементи и принадлежности и части от тях, които се включват в обекта на концесията, независимо дали изграждането на обекта и негови отделни елементи и принадлежности е завършено или не.

Нарушаването на задълженията по предходните алинеи от страна на КОНЦЕСИОНЕРА е основание за едностранно прекратяване на договора от страна на КОНЦЕДЕНТА. В този случай КОНЦЕДЕНТЪТ не дължи предизвестие или каквото и да е обезщетение на КОНЦЕСИОНЕРА или на което и да е трето лице.

6. Осъществяването на правата по предоставената концесия от страна на КОНЦЕСИОНЕРА следва да се извършва в съответствие с установените технически, технологични, здравни, хигиенни и други нормативни изисквания и стандарти.

7. КОНЦЕСИОНЕРЪТ предоставя на КОНЦЕДЕНТА след предизвестие достъп до всички документи, книги, сметки и всякаква друга информация, водена и събирана от КОНЦЕСИОНЕРА и свързана с осъществяването на концесията, независимо от нейния вид и носител.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен:

1. да осигури за своя сметка при необходимост актуализация на работните проекти за концесионния обект;
2. да представи и съгласува с КОНЦЕДЕНТА и компетентните държавни и общински органи план за действие при аварийни ситуации;
3. да изготви план за собствен мониторинг, който да съгласува с компетентните органи и с КОНЦЕДЕНТА;
4. да изготви и представи на КОНЦЕДЕНТА цялостна инвестиционна програма по години за срока на осъществяване на концесията;
5. да възложи за своя сметка оценка на изградения обект и съоръжения и принадлежностите към него;
6. да води и представя на КОНЦЕДЕНТА подробна строителна, техническа и друга документация, създадена във връзка с осъществяването на концесията;
7. да извърши необходимите действия по създаването и поддържането в актуално състояние на специализирана кадастрална карта и регистър на техническата инфраструктура и принадлежности към обекта на концесията, включително при настъпили изменения.

(3) Всяка техническа, екологична и друга документация, свързана с обекта на концесията, е собственост на КОНЦЕДЕНТА. За срока на концесията документацията се води от КОНЦЕСИОНЕРА.

(4) КОНЦЕДЕНТЪТ е длъжен да предостави и/или съдейства за предоставянето на КОНЦЕСИОНЕРА за ползване цялата налична техническа и друга документация, свързана с осъществяването на правата по договора за концесия.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ представя на КОНЦЕДЕНТА копия от проверените си годишни счетоводни отчети в срок от 1 (един) месец, считано от датата на заверката на съответния отчет от регистриран одитор.

Всички права върху обекти на интелектуална собственост - за проекти, доклади, документи и други, във връзка с концесията, които са собственост на КОНЦЕДЕНТА, не се прехвърлят в полза на КОНЦЕСИОНЕРА. КОНЦЕДЕНТЪТ предоставя на КОНЦЕСИОНЕРА или съдейства за предоставянето, когато подобно право принадлежи на трето лице, без заплащане от страна на КОНЦЕСИОНЕРА, за срока на настоящия договор,

безвъзмездно разрешение за ползване на обектите на интелектуална собственост до датата на прекратяване на договора.

Всички права върху обекти на интелектуална собственост - за проекти, доклади, документи и други, във връзка с концесията, които са собственост на КОНЦЕСИОНЕРА, не се прехвърлят в полза на КОНЦЕДЕНТА. КОНЦЕСИОНЕРЪТ предоставя на КОНЦЕДЕНТА или съдейства за предоставянето, когато подобно право принадлежи на трето лице, без заплащане от страна на КОНЦЕДЕНТА, безвъзмездно разрешение за ползване на обектите на интелектуална собственост, доколкото това е необходимо, за да може КОНЦЕДЕНТЪТ да предостави концесията след датата на прекратяване на настоящия договор на трето лице и/или да притежава, експлоатира или поддържа обекта на концесия след датата на прекратяване на договора.

8. КОНЦЕДЕНТЪТ се задължава да съдейства на КОНЦЕСИОНЕРА за кандидатстване, получаване, запазване и продължаване действието на всички регистрации, разрешения и/или лицензии, които са необходими или ще бъдат необходими за осъществяване на концесията.

Всички разходи, такси и други подобни за кандидатстване, издаване, получаване, запазване и продължаване действието на всички регистрации, разрешения и/или лицензии, които са необходими за осъществяване на концесията, са за сметка на КОНЦЕСИОНЕРА.

9. КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да осъществява концесията, като:

1. действа добросъвестно, като не допуска неправилна изборна експлоатация, която може да доведе до загуби за обекта на концесия, повреждането му, включително на съоръженията към него или до икономическа неизгодност за бъдещото осъществяване на експлоатацията;

2. осъществява необходимите дейности по възстановяване и поддръжка на обекта и съоръженията към него при минимални загуби, и замърсяване на околната среда, като се спазват законите, правилниците и наредбите за правилната и безопасна експлоатация;

3. не застрашава параметрите на околната среда;

4. осъществява свързаните с концесията дейности съобразно утвърдените със съответните проекти: ред на осъществяване на необходимите дейности по изграждане, реконструиране, рехабилитация и поддръжка на улиците, както и по експлоатацията на обекта; ограничения и мерки за опазване и възстановяване на околната среда; ред и етапност за рекултивация на нарушените терени, ако има такива.

V.3. Основни права и задължения на концесионера.

Без да се ограничават другите негови права, установени с настоящия договор, КОНЦЕСИОНЕРЪТ има право:

1. на собственост върху плодовете (включително гражданските – наеми, цени и такси и други) и приращанията, свързани с експлоатацията на обекта; всички останали приращания стават собственост на КОНЦЕДЕНТА от момента на тяхното възникване;

2. да се разпорежда с плодовете и приращанията, които са негова собственост;

3. да извършва допълнителни проучвания във връзка с обекта, с оглед осъществяването на неговата нормална експлоатация;

4. да изгражда и да извършва необходимите подобрения, свързани с експлоатацията на концесионния обект, след предварително съгласуване с КОНЦЕДЕНТА и с други заинтересовани лица и компетентни органи, ако това е необходимо;

5. да сключва договори с подизпълнители - физически и/или юридически лица, на които възлага изцяло или част от строителните работи, свързани с концесията, и/или дейности по експлоатацията и поддържането на концесионния обект, от негово име и за негова сметка.

(2) Без да се изключват другите негови задължения, установени с настоящия договор, КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен:

1. да изпълнява задълженията си по договора с грижата на добър търговец;

2. да не предоставя на трети лица информацията и документацията, получена във връзка със сключването на настоящия договор;

3. незабавно да уведомява КОНЦЕДЕНТА за нововъзникнали обстоятелства, създаващи опасност за околната среда, за човешкото здраве и за обществения ред;

4. да спазва нормативните изисквания за опазване на околната среда, както и изискванията съгласно документа, с който е приключила съответната приложима процедура по глава шеста от Закона за опазване на околната среда и по екологичния анализ, които се посочват от КОНЦЕДЕНТА;

5. да съгласува с КОНЦЕДЕНТА всяка актуализация на техническите проекти за възстановяване и поддържане на улиците в селищното образувание. Приетият ПУП и техническите проекти са неразделна част от концесионния договор;

6. да съставя и води изискуемата за правилна и безопасна експлоатация на обекта техническа и друга документация;

7. да осигури максимално обезпечаване на свързаните с концесията работни места, обучение и квалификация на необходимия за експлоатация на обекта персонал;

8. да съобразява договорите си с подизпълнителите по чл. 10, ал. 1, т. 6 от настоящия договор с неговите изисквания и с тези на закона, както и да предоставя на КОНЦЕДЕНТА копия от договорите с подизпълнителите в едномесечен срок от датата на подписване на съответния договор;

9. да отрази условията по предходната точка от тази алинея във всички договори с подизпълнители;

10. да осигури неговите подизпълнители да не извършват умишлено или непредпазливо действие, което би могло да доведе до нарушаване на условията по настоящия договор;

11. да отговаря за всички прехвърлени и/или делегирани задължения на подизпълнителите и за действията и/или бездействията на всеки подизпълнител, неговите представители, работници и служители или други лица, назначени и/или наети от подизпълнителя;

12. да изготви и представи за съгласуване с КОНЦЕДЕНТА годишна работна програма за осъществяване на свързаните с концесията дейности за всяка следваща година. Срокът за предоставяне е 30 ноември на предходната година. След съгласуване с КОНЦЕДЕНТА комплексният план и работната програма стават неразделна част от концесионния договор, а КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да изпълнява задълженията, произтичащи от тях;

13. да приеме и търпи, при наличие на форсмажорни обстоятелства, трети лица, посочени от КОНЦЕДЕНТА, да се ползват от обекта в границите му. В тези случаи КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право на обезщетение;

14. да изготви и съгласува с КОНЦЕДЕНТА и компетентните държавни и общински органи План за действие при аварийни ситуации (Приложение № 2), който става неразделна част от настоящия договор;

15. да експлоатира рационално концесионния обект и да намалява загубите при експлоатацията му;

16. да не допуска нарушаване на обществени интереси и законно придобити права;

17. да осъществява при необходимост технологични, хидротехнически, водоохранителни, санитарни и други мероприятия;

18. да осигурява свободен достъп на съответните органи при поискване от тяхна страна до концесионния обект и документацията, свързана с него, която се намира при КОНЦЕСИОНЕРА;

19. в края на всяка година да предава на КОНЦЕДЕНТА отчет за осъществената експлоатация на концесионния обект с подробно описание на параметрит.

V.4. Основни права и задължения на концедента.

1. Без да се ограничават другите негови права, установени с настоящия договор, КОНЦЕДЕНТЪТ има право:

- да контролира изпълнението на задълженията на КОНЦЕСИОНЕРА по настоящия договор и условията на концесията;

- да прекрати едностранно договора за концесия при неизпълнение от страна на КОНЦЕСИОНЕРА на основни задължения или при нарушаване на условия по концесията.

2. Без да се изключват другите негови задължения, установени с настоящия договор, КОНЦЕДЕНТЪТ е длъжен:

- да оказва съдействие на КОНЦЕСИОНЕРА при осъществяване на концесията, съгласно договорените условия, включително при своевременно съгласуване на предоставените от КОНЦЕСИОНЕРА годишни работни програми;

- да осъществява контрол за спазване условията по концесията и изпълнение на задълженията по настоящия договор;

- да прекрати договора в случай на уведомление от страна на КОНЦЕСИОНЕРА за нововъзникнали обстоятелства, създаващи опасност за околната среда, за човешкото здраве, ако не се постигне споразумение за временно спиране и отстраняване на горепосочените обстоятелства и съответно удължаване срока на договора;

- да не пречи на КОНЦЕСИОНЕРА да осъществява правата си по концесията, освен в случаите, уредени в закона или в концесионния договор.

3. За срока на действие на настоящия договор, КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да извърши минимални инвестиции, определени по вид и размер в План - програма за минимално необходимите инвестиции за експлоатация на концесионния обект (Приложение № 3). Програмата се актуализира от КОНЦЕСИОНЕРА на всеки три години.

В началото на всяка календарна година до петнадесети февруари страните изготвят и подписват Инвестиционен план, конкретизиращ вида и размера на инвестициите за съответната година.

Направените инвестиции, съобразно План-програмата по ал. 1 от този член са задължителни.

4. За осъществяване на концесията по настоящия договор задължително следва да се изградят улиците, посочени в чл. 1, ал. 1 от договора.

КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да завърши и въведе в експлоатация улиците - обекта на концесията поетапно в съответствие с договорените срокове за изграждане и развитие на Индустриален парк Шумен.

При спиране на строителството по нареждане на общински или държавен орган, сроковете по горната алинея съответно се удължава, ако КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма вина за спирането и подписване на разрешение за въвеждане в експлоатация.

V.5. Други имуществени права и задължения на страните.

1. КОНЦЕСИОНЕРЪТ няма право на обезщетение и компенсация за направените подобрения.

2. КОНЦЕСИОНЕРЪТ може да претендира стойността на подобренията при предсрочното прекратяване на договора за концесия, независимо от причините за това.

3. Всички новоизградени улици, предмет на концесионния обект имат характер на недвижими вещи съобразно правилата на Закона за собствеността и стават собственост на КОНЦЕДЕНТА от момента на тяхното изграждане, но се

експлоатират от КОНЦЕСИОНЕРА от същия начален момент до прекратяване действието на настоящия договор.

4. Правото на собственост върху активи - принадлежности към концесионния обект представляващи техническа инфраструктура, са собственост на КОНЦЕСИОНЕРА и се прехвърля на КОНЦЕДЕНТА, при прекратяване на действието на настоящия договор. Това задължение се отнася само за активите, които не са част от концесионния обект, но чието ползване е неразривно свързано с концесията и тяхното непредоставяне би затруднило значително предоставянето на следваща концесия от страна на КОНЦЕДЕНТА на трето лице и/или експлоатацията на концесионния обект. Прехвърлянето на тези активи е за сметка на КОНЦЕДЕНТА.

5. При прекратяване действието на настоящия договор КОНЦЕСИОНЕРЪТ преустановява експлоатацията и предава на КОНЦЕДЕНТА всички ползвани до този момент обекти - собственост на КОНЦЕДЕНТА. КОНЦЕСИОНЕРЪТ извършва всички необходими действия за изпълнение на задължението си по настоящата клауза, като предава обектите, свободни от каквито и да било тежести и/или обезпечения. Това задължение включва и:

- предаване на КОНЦЕДЕНТА на всички актове, документи, проекти, планове, скици, компютърни записи и други документи, които съдържат информация или показват или по друг начин са свързани с проекта и обекта на концесия;

- предаване на КОНЦЕДЕНТА на концесионния обект в състояние, осигуряващо продължително и сигурно ползване на концесионния обект по предназначение, като се има предвид нормалната амортизация за периода на експлоатацията от КОНЦЕСИОНЕРА;

- ако към датата, на която трябва да се предаде концесионният обект, някои от неговите елементи не са в състояние, осигуряващо експлоатацията на концесионния обект за срок от минимум 12 (дванадесет) месеца от датата на предаване, КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да приведе тези елементи в състояние на годност за своя сметка.

Когато изпълнението на задължението по предходната алинея не може да бъде извършено към датата на прекратяване на действието на настоящия договор по причина, независеща от КОНЦЕСИОНЕРА, той полага грижата на добър търговец, за да изпълни задължението си в най-краткия възможен срок, като държи концесионния обект от името на КОНЦЕДЕНТА. Рискът в този период се носи от КОНЦЕДЕНТА.

V.6. Права и задължения, свързани с опазване на околната среда, човешкото здраве и обществения ред.

1. КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да спазва действащото в страната законодателство, което урежда въпросите на опазването околната среда, човешкото здраве и обществения ред.

2. При последващо възникване на опасност за околната среда, за човешкото здраве и за обществения ред, страните могат да променят условията на този договор по взаимно съгласие, както и да прекратят договора предсрочно по взаимно съгласие или едностранно. В тези случаи КОНЦЕДЕНТЪТ отправя до КОНЦЕСИОНЕРА писмено предизвестие за прекратяване на договора в тримесечен срок.

При възникване на опасност по т. 1 КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен незабавно писмено да уведоми КОНЦЕДЕНТА.

3. КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да спазва действащото в страната законодателство, касаещо опазването на паметниците на културата, както и препоръките и указанията на компетентните органи. При извършване на СМР, при откриване на находки, имащи признаците на паметници на културата, КОНЦЕСИОНЕРЪТ трябва да спре временно работа и незабавно да уведоми КОНЦЕДЕНТА за това. Двете страни по договора са длъжни да вземат мерки за запазване на откритата находка и да уведомят незабавно за нея местния Исторически музей и Националния институт по паметниците на културата към Министерството на културата.

V.7. Вид и размер на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор.

1. КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да предостави на КОНЦЕДЕНТА безусловна неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от КОНЦЕДЕНТА, с цел гарантиране изпълнението на строителството на концесионните обекти в размер на 1 % (едно на сто) от стойността на разходите за планираното строителство за всяка година, която се освобождава от КОНЦЕДЕНТА след въвеждане на обектите в експлоатацията ли остава като гаранция за следващия едногодишен период.
2. КОНЦЕСИОНЕРЪТ не е длъжен да сключва и поддържа застраховки за концесионния обект.

V.8. Контрол по изпълнение на задълженията на страните по концесионния договор.

1. Контролът по изпълнението на този договор се осъществява от КОНЦЕДЕНТА, както и от компетентните държавни и общински органи.
2. КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да осигурява достъп до обекта на концесията за осъществяване на необходимия контрол.
3. Неизпълнение на договора за концесия е всяко пълно неизпълнение или забавено, респективно неточно изпълнение на задълженията на страните, предвидени и уредени в настоящия договор, в закона и други задължителни актове, които регламентират извършването на

концесионната дейност, съпътстващите права и упражняването на експлоатацията.

4. При неизпълнение на задължението за въвеждане в експлоатация на новоизградените елементи от концесионния обект в срока по чл. 13, ал. 2 от договора, той дължи неустойка в размер на 50 лв. (петдесет лева) дневно след изтичане на годината, но не повече от 5 000 (пет хиляди) лева.
5. В случай на неизпълнение на задължение на КОНЦЕДЕНТА, регламентирано в настоящия договор или в закона, КОНЦЕДЕНТЪТ дължи на КОНЦЕСИОНЕРА обезщетение за действително претърпените вреди и пропуснатите ползи.

V.9.Основания за разваляне на договора.

ПРАВА НА ИЗПРАВНАТА СТРАНА

Освен правото да получи обезщетенията и неустойките по предходните клаузи, КОНЦЕДЕНТЪТ има право да прекрати едностранно този договор, ако:

1. КОНЦЕСИОНЕРЪТ допусне значително неизпълнение на инвестиционната програма за съответния годишен период. За такова страните ще считат неизпълнение на повече от 50 % (петдесет на сто) от програмата за периода;
2. КОНЦЕСИОНЕРЪТ извърши нарушение на закона и/или на настоящия договор, което не е преустановено в едномесечен срок от получаване на писмено предупреждение за това от страна на КОНЦЕДЕНТА;
3. КОНЦЕСИОНЕРЪТ не поддържа концесионния обект в съответствие с техническите, хигиенноздравни и други нормативни изисквания и стандарти, въпреки полученото писмено предупреждение за това от страна на КОНЦЕДЕНТА;
4. КОНЦЕСИОНЕРЪТ наруши задълженията си по чл. 5 от настоящия договор.

Освен правото да получи обезщетенията по договора, КОНЦЕСИОНЕРЪТ има право да прекрати едностранно този договор, ако:

1. КОНЦЕДЕНТЪТ виновно не изпълни задължението си да оказва правно съдействие срещу фактически действия или претенции на трети лица, които създават съществени пречки за упражняване на правата по настоящия договор;
2. КОНЦЕДЕНТЪТ виновно не изпълни свое задължение относно гарантиране правата на КОНЦЕСИОНЕРА по настоящия договор, при което осъществяването на концесията стане невъзможно.

V.10. Прекратяване и изменение на договора.

Концесионният договор може да бъде прекратен преди изтичане на предвидения срок, освен в предвидените в закона и в други клаузи на договора

случаи и по взаимно писмено съгласие на страните или при условията, предвидени по - долу.

Договорът се прекратява с тримесечно писмено предизвестие от която и да е от страните по него, ако е налице едно и/или няколко от следните условия:

1. последващи промени в околните обекти, които засягат непряко обекта на концесия или неговото ползване - свличания на земни маси, ерозия на почвата и др.;

2. съществено намаляване на площта на концесионния обект, когато това е станало не по вина на КОНЦЕСИОНЕРА;

3. прекомерно замърсяване на околната среда, което е настъпило, без да са налице виновни действия и/или бездействия от страна на КОНЦЕСИОНЕРА и което препятства осъществяването на концесията;

4. промяна на законодателството, която ограничава съществено правата по този договор или налага съществени допълнителни задължения във връзка с обекта на концесия.

Вместо прекратяване страните могат да предвидят спиране действието на договора до отстраняване на обстоятелствата по ал. 1.

Договорът може да бъде прекратен предсрочно и в следните случаи:

1. в случай на настъпване на форсмажорно събитие, продължило повече от 6 /шест/ месеца, освен ако страните имат интерес от продължаването на договора и предвидят спиране на неговото действие за определен срок;

2. при прекратяване на юридическото лице на КОНЦЕСИОНЕРА, освен ако няма правопреемник на КОНЦЕСИОНЕРА;

3. при влязло в сила съдебно решение за обявяване на КОНЦЕСИОНЕРА в несъстоятелност;

4. по силата на друго съдебно решение.

Чл. 28. (1) Прекратяването се констатира с протокол, който се подписва от двете страни и установява имуществените отношения, които възникват при прекратяването.

Ако съгласие по подписването на протокола не може да бъде постигнато, се прилагат клаузите на договора, уреждащи разрешаването на спорове.

При възникване на обстоятелства по отношение изпълнението на настоящия договор, които страните не са и не са били длъжни да предвидят и запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността, по искане на една от страните, съдът може да измени или прекрати договора на основание чл. 307 от Търговския закон.

Когато осъществяването на концесията и изпълнението на настоящия договор се препятстват или затрудняват от страна на трети лица, извън правата да предприеме самостоятелно съответните правни и фактически действия за постигане на споразумение с третите лица и да поиска от страна на КОНЦЕДЕНТА осъществяване на подобни правни и фактически действия, КОНЦЕСИОНЕРЪТ може да иска и изменение на настоящия договор.

В случаите на настъпване на форсмажорно събитие, ако конкретните обстоятелства позволяват, страните могат да изменят настоящия договор.

В случаите по предходните две алинеи страните могат да спрат действието на настоящия договор за определен срок.

Всяко изменение на настоящия договор подлежи на вписване по съответния ред в Националния концесионен регистър. Към досието на концесията се прилага препис от допълнителното споразумение към настоящия договор.

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И ТЯХНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РИСКОВЕТЕ, КОИТО ТРЯБВА ДА СЕ ПОЕМАТ ОТ КОНЦЕСИОНЕРА.

От съществено значение за Концедента и Концесионера е да се идентифицират значимите рискове и да се оценят очакваните последици за страните на концесията.

При анализ на риска се установява кои от рисковете следва да се поемат от Концедента (запазен риск), кои от тях да се поемат от Концесионера (трансферен риск) и кои да се поемат от двете страни (споделен риск).

При това трябва да се спазва принципа, че страната , която може да се справи най-добре с даден риск трябва да го поеме, освен това не трябва да се прехвърлят на Концесионера рискове, върху които той не може да повлияе в достатъчна степен.

На основа на експертно становище е направена оценка на значението на всеки риск и вероятността от настъпване на риска и поемане му от някоя от страните.

Максималното значение е прието да бъде 50 %, а от теоретични съображения е прието вероятността с леко изместване да се разпределя като познатото от статистиката „стандартно отклонение”.

Видовете рискове са представени със съответните стойности в матрицата за разпределение на риска.

Матрицата за разпределение на рисковете за обекта на концесията е представена в приложената **ТАБЛИЦА № 7**.

Влияние на тези рискове върху такъв важен финансов показател какъвто е Нетна настояща стойност на концесията (NPV) е в размер на **1 193 067 лв.**

Влиянието на рисковете по години е отразено в приложената **ТАБЛИЦА № 8**.

Сравнително голявото влияние на рисковете върху размер на нетната настояща стойност на концесията е свързано с това, че големите по размер инвестиции се правят през първите години от срока на концесията, е

прогнозираните приходи се получават за целия срок на концесията и то след направените разходи за инвестиции.

За Концедента - Община Шумен няма риск, който да е запазен за него. За него най-значими са рисковете от настъпване на обстоятелства свързани с непреодолима сила, което най-вече става под действието на природните сили и неблагоприятното въздействие в следствие от нормативни изменение от страна на държавната и местна власт, което най-вече би се проявило в прекратяване на договора за концесия и смяна собствеността на обекта на концесията. Върху двата риска предварително Концедентът не може да повлияе, като влиянието на първия от посочените рискове може да се намали чрез застраховка на обекта на концесията, ако той може да бъде застрахован съгласно Кодекса за застраховането.

За Концесионера от значение са Строителен риск, Експлоатационен риск и Пазарен риск, посочени в таблицата на риска, които представляват трансферен риск и са изцяло в негова тежест. Рискът от превишаването значително предварително заложените разходи в концесионните анализи са в следствие от отражението на динамичните и предварително трудно предвидими фактори на макроикономическо ниво и основно отражението на инфлацията върху националната икономика и възможността технологичния и финансов модел предложен в концесионните анализи да не бъде потвърден в пълна степен.

Рискът за Концесионера продажната цена на услугите да е под предварително заложената, в следствие на което приходите представени в концесионните анализи да са под предварително очакваните също е в следствие на непредвидимостта на протичащите в националната икономика процеси. Тук може да се посочи, че тенденцията в общи линии е към плавно повишаване на тяхната цена съразмерно с ръста на доходите и покупателната способност на населението, с което се редуцира значението на този риск.

VII. ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА И ЕФЕКТИВНОСТТА НА КОНЦЕСИЯТА ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА КОНЦЕДЕНТА.

VII.1. АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ И ПРИХОДИТЕ ОТ КОНЦЕСИЯТА

VII.1.1. Анализ на разходите по години

Анализът на разходите по години е извършен на основа на данните от изготвения Технически анализ на концесията – раздел III на концесионните анализи.

Разходите за инвестиции са за строителството и въвеждане в експлоатация на обекта на концесия – улици в новото селищно образувание –

„Индустриален парк Шумен”. Тези разходи се планират до бъдат направени по подзони по график, започващ от дата на влизане в сила на концесионния договор. По същия график се планира поетапно въвеждането на обекта на концесия в експлоатация - улици.

Разходите за управление, поддържане и експлоатация на обекта на концесията включват преките разходи и разходите за организация и управление на дейността, свързани с предлаганите услуги с обекта на концесията.

Разходи за управление, поддържане и експлоатация на обекта на концесията по години на експлоатация са отразени в приложената таблица № 4 – разходи за срока на концесията.

Тези разходи се променят във времето след направата на нова инвестиция през съответния период.

Годишни разходи по периоди:

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед.цена, лв	Разходи, лв от 3 година	Разходи, лв от 6 година
	Приходи				260757	687794
1	Разходи за ел.енергия	кВтч	22484	0,14614	3286	5257
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	1397	2235
3	Разходи за материали				18000	28800
4	Разходи за текущи ремонти				36000	57600
5	Разходи за труд				60000	96000
6	Разходи за осигуровки					
	фонд пенсии	%	9,2		5520	8832
	безработица	%	0,6		360	576
	ДЗПО	%	2,8		1680	2688
	труд.злополука	%	1		600	960
	здравно осигуряване		4,8		2880	4608
7	Други разходи				3000	4800
8	Общо разходи				132723	212356
9	Брутна печалба				128034	475438
10	Корпоративен данък	%	10		12803	47544
11	Нетна печалба				115231	427894
	Общо разходи				145526	259900

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед.цена, лв	Разходи, лв от 8 година	Разходи, лв от 11 година
	Приходи				1045503	1196835
1	Разходи за ел.енергия	кВтч	22484	0,14614	7886	9069
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	3352	3855
3	Разходи за материали				43200	49680

4	Разходи за текущи ремонти				86400	99360
5	Разходи за труд				144000	165600
6	Разходи за осигуровки					
	фонд пенсии	%	9,2		13248	15235
	безработица	%	0,6		864	994
	ДЗПО	%	2,8		4032	4637
	труд.злополука	%	1		1440	1656
	здравно осигуряване		4,8		6912	7949
7	Други разходи				7200	8280
8	Общо разходи				318534	366314
9	Брутна печалба				726969	830521
10	Корпоративен данък	%	10		72697	83052
11	Нетна печалба				654272	747469
	Общо разходи				391231	449366

По видове разходите се разпределят както следва:

1. Разходи за ел.енергия – разходите се формират на основа на планирано потребление на ел.енергия, свързано с основната дейност на обекта на концесията, за ед.цена на ел.енергията е приета цената на „Е.ON” към датата на изготвяне на анализа.
2. Разходи за вода - разходите се формират на основа на планирано потребление на вода, свързано с основната дейност на обекта на концесията, за ед.цена на водата е приета цената на „В и К” Шумен към датата на изготвяне на анализа.
3. Разхода за материали - разходите се формират на основа на планирано потребление на материали и консумативи, свързано с основната дейност на обекта на концесията, за ед.цена на материалите и консумативите е приета цената на същите на стоковите борси в гр. Шумен, към датата на изготвяне на анализа.
4. Разходите за текущи ремонти – средствата средно годишно за срока на концесията, необходими за текущи ремонти работи, необходими за нормалното функциониране на обекта на концесията.
5. Разходи за труд – брутна работна заплата на работещи в обекта на концесията или разходи за външни услуги от специализирана фирма по охрана и поддръжка.
6. Разходи за осигуровки – социални и здравни – разходите за осигуровки за сметка на работодателя, определени са на база на вноските за 2011 г., определени за трета категория труд.
7. Други разходи – разходи необходими за организация и управление на обекта на концесията, невключени в предходните точки.

8. Корпоративен данък – данък 10 % от печалбата, определени в Закона за корпоративното подоходно облагане за 2011 г.

Разходите на обекта на концесията за срока на концесията – 35 години са 13 364 221 лв.

Тези разходи са формирани при следните предпоставки:

- не се прогнозира годишен ръст на разходите поради това, че не се прогнозира годишен ръст на приходите през съответните периоди т.е. работи се с т.к. наречените „стоп цени” за целия срок на концесията.

Разходите за срока на концесията са отразени в приложената **ТАБЛИЦА № 4** към концесионните анализи.

VII.1.2. Анализ на приходите по години

Приходите от обекта на концесията започват от третата година на концесионния договор – след изграждането и въвеждането и експлоатация на улиците в подзона А.

Приходите след третата година на концесията се формират на основа на следното планиране:

1. Максималният размер на годишните приходи от такси за преминаване по улиците в „Индустирален парк Шумен” не може да надхвърля с повече от 50 % размера на данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции.
2. Работни дни – 365 дни годишно – целогодишно без почивен ден.
3. Работа на смени по 8 часа или денонощно при необходимост.

Резултатите от приходите по години за крока на концесията са отразени в приложената **ТАБЛИЦА № 3**.

Общият размер на приходите при тази прогноза възлиза на 22 386 212 лв.

VII.1.3. Анализ на нулев сценарий

При „нулев сценарий” се разбира да не се прави нищо т.е да не се предоставя концесия.

При нулев сценарий обекта на концесия няма да бъде изграден. В този случай собствениците на имоти в новото селищно образувание и потенциалните им клиенти се лишават от възможността да ползват терените на „Индустирален парк Шумен” както за инвестиции, така и за развитие на бизнес, откриване на нови работни места и прочие.

Няма други алтернативи за местоположение, тъй като улиците трябва да се построят в Индустриалния парк Шумен. Тук ще се извършват промишлени дейности, за които е нужна пътна инфраструктура.

Нулева алтернатива е да не се построят улици, но това няма как да стане, защото Индустриалния парк, не може да остане без улици. Други алтернативи няма разгледани. Точното местоположение на улиците е отразено на одобрения ПУП-ПРЗ. Избран е най-добрия вариант.

На основа на гореизложеното може да се направи следния извод:
с оглед на обществения интерес считаме, че „нулевият сценарий” следва да бъде отхвърлен и обекта трябва да бъде отдаден на концесия.

VII.2. АНАЛИЗ И ИЗВОДИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТТА НА ПРОЕКТА ОТ ГЛЕДНА ТОЧКА НА КОНЦЕДЕНТА

VII.2.1. Анализ и изводи за проекта от гледна точка на концедента, извършен въз основа на вътрешната норма на възвращаемост

Вътрешната норма на възвращаемост IRR (Internal Rate of Return) на даден проект е онази норма на дисконтиране, която привежда нетната настояща стойност на проекта към нула.

При проекти, в които се прогнозира неравномерно разпределени по години порични потоци, се прилага правилото за пробите и грешките и интерполирането на данните.

Като критерий за размера на дисконтовия фактор най-често се използва пазарния лихвен процент. Приложението на метода е отразено в приложената **ТАБЛИЦА № 6.**

След изчисления получаваме **IRR = 8.3 %.**

Приемаме пазарния лихвен процент в размер на 8 %.

Сравнявайки го с дисконтовия фактор на нормата на възвращаемост установяваме, че тя е по-висока с 0.3 %.

На тази основа може да се направи следния извод: проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на вътрешната норма на възвращаемост.

VII.2.2. Нетна настояща стойност

При метода на **нетната настояща стойност NPV (Net Present Value)** оценката за икономическата ефективност на инвестициите се определя от тяхната нетна настояща стойност. Нетната настояща стойност на инвестициите се нарича разликата между размера на настоящата стойност на инвестиционните разходи и

размера на общата настояща стойност на нетните парични потоци, осигурени от проекта.

Приложението на метода е отразено в приложената **ТАБЛИЦА № 5. Нетната сегашна стойност на концесията е определена в размер на 2 582 256 лв**

На тази основа може да се направи следния извод: проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на нетната сегашна стойност.

VII.2.3. Срок на откупуване на инвестициите

Метод срок на откупуване РВР (Playback period).

При този метод основа за оценка на инвестиционния проект е продължителността от време, за което ангажираният в проекта капиталови ресурси се възстановяват от създадените чрез тях приходи.

Срокът на откупуване може да бъде определен на 20 години.

VII.2.4. Предложение за размер на концесионно плащане

На основа на анализ на инвестиционните разходи и срока на тяхното извършване, нетната настояща стойност на концесията, вътрешната норма на възвръщаемост, срокът на откупуване на инвестицията и социалната значимост на обекта на концесията, може да се направи следния извод:

Концедентът следва да предостави на Концесионера обекта на концесията без заплащане на концесионно възнаграждение.

VII.2.5. Предложение за срока на концесията

На основа на анализ на инвестиционните разходи и срока на тяхното извършване, нетната настояща стойност на концесията, вътрешната норма на възвръщаемост, срокът на откупуване на инвестицията и социалната значимост на обекта на концесията, може да се направи следния извод:

Концедентът следва да предостави на Концесионера обекта на концесията за срок от 35 години.

Основните показатели за ефективността на концесията за предложения срок от тридесет и пет години са представени в следната таблица:

№ по ред	Показател	Стойност (без дисконтира не) - лева	Дисконтира на стойност (настояща стойност) - лева
1.	Дисконтова норма /%/	8 %	
2.	Обща стойност на инвестиционните разходи	8 101 903	5 428 042
3.	Обща стойност на разходите за експлоатация	13 364 221	3 447 145
4.	Обща стойност на разходите	21 466 124	8 875 187
4.	Обща стойност на приходите	35 754 343	9 036 365
5	Нетна стойност на приходите	14 288 219	161 179
6.	Вътрешна норма на възвращаемост (IRR) /%/	8.3 %	
7.	Нетна настояща стойност на концесията (NPV) /лева/	161 179	

VIII. ЕКОЛОГИЧНА ОБОСНОВКА

Обектът на концесия за строителство е с предмет: „Проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание, индустриален парк Шумен” съобразно одобрение на ПУП на урбанизирана територия и тяхното управление и поддържането им след въвеждането в експлоатация на риск на концесионера, както и възстановяването на обектите след случай на непреодолима сила.

На основание чл.25, т.1 от ЗАТУРБ се създава ново селищно образувание с местно значение с наименование „Индустриален парк Шумен” с територия и граници, одобрени с Решение №539/29.01.10 г. На основание чл.25, т.3 от ЗАТУРБ решението влиза в сила след обнародването му в държавен вестник (брой 24/10 г.).

Прието е с Решение № 569 по протокол №30 от 24.02.10 г. на заседание на Общински съвет Шумен, а с Решение № 570 по протокол №30 от 24.02.10 г. от Заседание на Общински съвет е одобрен ПУП-ПРЗ със схеми за техническа инфраструктура: газификация, Ел, ВиК, вертикална планировка, комуникационно-транспортна и озеленяване, в обхвата на собствеността на

дружество „Индустириален парк Шумен” АД, съответстващ одобрения от Общински съвет Шумен предварителен ОУП на гр. Шумен.

Акционерното дружество „Индустириален парк Шумен” АД е със следните акционери:

- „Ники – БТ” АД със седалище и адрес – гр. Шумен, бул. ”Мадара” №25/36 с ЕИК 127035845, представлявано от изп. директор Николай Тончев Тончев;

- община Шумен с адрес: гр. Шумен, бул. ”Славянски” №17 с ЕИК 000931721, представлявана от кмета Красимир Благоев Костов;

В индустриалния парк най-напред ще се проектират и изградят всички улици т.е. пътната инфраструктура.

За тази цел от поземлените имоти са отредени части от тях, за улична мрежа.

Това са следните имоти:

- ПИ №83510.53.37 с площ 194,386 дка (нива) – 23,052 дка са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №83510.53.33 с площ 120,00 дка (нива) – 27,525 дка са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №83510.53.34 с площ 10,00 дка (нива) – 1,798 дка са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №83510.53.35 с площ 10,00 дка (нива) – 2,194 дка са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №83510.53.38 с площ 17,00 дка (нива) – 3,367 дка са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №83510.53.36 с площ 13,00 дка (нива) – 583 кв. м са определени за улична мрежа (подзона А-кв.1-6)

- ПИ №8351.53.9 с площ 9,318 дка (полски път) – 3,897 дка, определени за улична мрежа

- ПИ №8351.53.6 с площ 452 кв.м (полски път) – 128 кв.м, определени за улична мрежа

Общата площ за улици е 35,255 дка, а за техническа инфраструктура с включени тротоари – 27,892 дка.

Обект на концесия са само улиците. Видовете дейности, които ще се извършват поетапно са следните:

- земни работи:

изкопаване на земни маси за пътища за транспорт – $0,8 \times 22856 = 18285 \text{ м}^3$

превозване на земните маси – 21942 м^3

извършване на тънък изкоп за пътища – 4571 м^3

натоварване на транспорт – 5485 м^3

направа насип – 10805 м^3

полагане геотекстил неплътен – 3500 м^2

полагане геотекстил плътен – 3500 м^2

полагане каменна фракция 5-15 слой, 20 см без уплътнение – 700 м^3

- пътни работи
- направа трайна каменна настилка от несортиран трошен камък – 12961 м³
- направа бордюри 15/25 – 5886 м
- асфалтови работи
- основа от битум и трошен камък – 5984 т
- асфалтобетон неплътна смес – 2992 т
- асфалтобетон плътна смес – 2992 т
- маркировка линии прекъснати и непрекъснати – 292 м²
- широки линии – 88 м²
- стрелки – 74 м²
- пътни знаци – 12 бр.
- тръби за стойки – 12 бр.

Концесията е за проектиране, изграждане и поддържане след въвеждането в експлоатация на улиците на територията на селищното образувание.

2. Връзка и взаимодействие на обекта на концесия с други съществуващи и предвидени с устройствен или друг план обекти и дейности.

Обектът представлява улиците в селищното образувание „Индуриален парк” - с Решение 569 по Протокол №30 на заседание на общински съвет е създадено селищно образувание.

С Решение №570 по Протокол №30 на заседание на общински съвет е одобрен ПУП-ПРЗ на „Индуриален парк Шумен” със схеми на техническата инфраструктура и за озеленяване.

Новата производствена зона е включена в проекта на ОУП на гр.Шумен.

3. Информация за разгледани алтернативи, включително нулева.

Няма други алтернативи за местоположение, тъй като улиците трябва да се построят в Индуриалния парк Шумен. Тук ще се извършват промишлени дейности, за които е нужна пътна инфраструктура.

Нулева алтернатива е да не се построят улици, но това няма как да стане, защото Индуриалния парк, не може да остане без улици. Други алтернативи няма разгледани. Точното местоположение на улиците е отрезано на одобрения ПУП-ПРЗ. Избран е най-добрия вариант.

4. Информация за природните ресурси, предвидени за използване по време на строителство и експлоатация.

Природните ресурси, използвани по време на строителство: вода за питейно битови нужди на работещите, геотекстилен, каменната фракция, трoшеният камък и асфалтобетона ще бъдат доставяни готови за полагане.

По време на експлоатация природният продукт, който ще се използва е вода за измиване.

5. Отпадъци, които се очаква да се генерират по време на строителство и експлоатация на обекта на концесия – видове, количество и начин на третиране.

- по време на строителство

Почва и камъни – код по НКО – 20.02.02. Очаквано количество – около 20 000 м³. Генерират се при изкопните работи. Част от тях ще се използват за рекултивация на Индустриалния парк, а част ще се извозят на определено от общината място.

Смесени строителни отпадъци – код по НКО – 17.09.04 – смесени отпадъци от строителство и събаряне, различни от упоменатите в 17.09.01, 17.09.02 и 17.09.03. Очаквано количество – около 2 т. Генерират се при строителните работи. Ще се извозват на депо за строителни отпадъци, посочено от общината.

ТБО – код по НКО 20.03.01 – твърди битови отпадъци. Генерират се от строителните работници по време на строителство. Количество – около 0,2 т. Ще се събират в поставен контейнер и ще се извозват до сметището в кв. Дивдядово.

- по време на експлоатация

Смесени строителни отпадъци – код по НКО 17.09.04 – смесени отпадъци от строителство и събаряне, различни от упоменатите в 17.09.01, 17.09.02 и 17.09.03. Очаквано количество – около 0,5 т. Ще се генерират при поддържане на улиците и ремонт. Ще се събират на точно определено място за това и ще се извозват на сметище за строителни отпадъци, посочено от общината.

- по време на аварийни ситуации.

Те ще се получават при аварийни ситуации или пътно транспортни произшествия. При това могат да се получат разливи от опасни флуиди (масла) – 13.02. – отработени моторни, смазочни и масла за зъбни предавки – около 0,1 т – ще се събират заедно с пясък, ще се съхраняват на определено за това място и ще се предават на лицензирани фирми за обезвреждането им.

6. Информация за разгледани мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда.

- мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда по време на проектиране

Да се разработят проекти от правоспособни проектантите.

В проекта да се предвидят в границите на имотите площадка за временно съхранение на земни маси от изкопните работи.

В отделните части на проекта да се заложат отдел „Безопасност, хигиена на труда и противопожарна охрана” конкретни мерки за превенции на риска.

- мерки за намаляване отрицателните въздействия върху околната среда по време на строителство

Съкращаване сроковете на строителство.

Използваната строителна техника да се поддържа в добро състояние и ползваното гориво да е със сертификат.

Правилно съхранение на отпадъците и своевременното им извозване.

Да не се допуска съхранение на земни маси извън имотите.

Ограничаване праховите емисии, при товарене, разтоварване и складиране на земни маси.

Да се поставят химически тоалетни по време на строителството.

Да не допускат разливи на гориво и смазочни материали.

Да се спазват всички действащи правилници и нормативи за екологично строителство.

Изкопните работи да се минимизират през нощта.

Работниците да бъдат инструктирани преди започване на строителство.

- мерки за намаляване отрицателните въздействия върху околната среда по време на експлоатация

Поддържане целостта на пътните настилки и асфалтовото покритие.

Да не се третират прекомерно много с препарати срещу замръзване.

Да се оросяват с вода през летните месеци с цел намаляване на прахеност.

Своевременно почистване на снега от пътните платна.

Осъществяване на мониторинг на възстановителните процеси след приключване на строителството.

При пътно транспортни инциденти да се събират опасните отпадъци и предават на фирми с лиценз за третирането им.

Да се поставят около улиците кошчета за битови отпадъци.

Ако по улиците се разпилеят насипни товари, да бъдат своевременно почистени.

Редовно почистване на канавките.

IX. МОТИВИРАНА ПРЕПОРЪКА ЗА ВИДА НА ПРОЦЕДУРАТА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КОНЦЕСИОНЕР. МОТИВИРАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ ОТ СЪДЪРЖАНИЕТО НА РЕШЕНИЕТО ЗА ОТКРИВАНЕ НА ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПРЕДОСТАВЕНЕ НА КОНЦЕСИЯ И МИНИМАЛНИТЕ НИВА НА ПРИЛОЖИМИТЕ ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ОТДЕЛНИТЕ КРИТЕРИИ ЗА ПОДБОР

IX.1. Мотивирана препоръка за вида на процедурата за определяне на концесионер.

Както бе посочено по-горе предвид спецификата на предмета на концесията общият закон е *Закона за концесиите*.

Съобразно чл. 23 от общият **Закон за концесиите**

При предоставянето на концесията се спазват следните принципи:

1. публичност и прозрачност;
2. свободна и лоялна конкуренция;
3. равнопоставеност на всички кандидати и участници в процедурата за предоставяне на концесия и недопускане на дискриминация от което следва, че предоставянето става винаги при спазване на определените правила в т. нар. състезание между участниците.

Самото предоставяне на концесията включва следните действия, извършени в строга хронологическа последователност:

- 1. извършване на подготвителни действия;**
- 2. провеждане на процедура за предоставяне на концесия;**
- 3. сключване на концесионен договор.**

Подготвителните действия включват изработване от посочените органи на обосновка на концесията, която се основава най-малко на правен, финансово-икономически, технически и екологичен анализ.

С обосновката се мотивира предложението за предоставяне на концесия и се определят характеристиките на обекта на концесията и основното ѝ съдържание.

Въз основа на обосновката компетентният орган, осъществяващ подготвителните действия по предоставянето на концесията подготвя **проекти** на:

- 1. решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия;**
- 2. обявление за провеждане на процедурата;**
- 3. концесионен договор;**
- 4. документация за участие**

Централна роля при подготвителните действия и внасянето на предложение за предоставяне на концесията осъществяват (вж.чл. 19, ал. 1 – ал.3 от ЗК) компетентния министър (когато се касае за концесия с обект - държавна собственост или т. нар. също "държавна концесия"),

кмета на общината (за концесия с обект - общинска собственост или т.нар "общинска концесия")

или лицето, което управлява публичноправна организация (за концесия с обект - собственост на публичноправна организация, наричана за улеснение "обществена концесия").

В резултат на извършените подготвителни действия органът по чл. 19, ал. 1 – ал.3 от ЗК прави **мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия**. Към предложението се прилагат обосновката на концесията по чл. 21 от ЗК и проектите по чл. 22 от ЗК и други документи, определени със закон или с правилника за прилагане на този закон.

Въз основа на това **предложение** концедентът **приема решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия**.

В конкретния случай, компетентен орган за вземане на решение за предоставяне на концесия е Общинският съвет. С решението за предоставяне на концесия се определят:

- обектът на концесията;
- срокът на концесията;

- условията, основните права и задълженията по концесията;
- срокът за провеждане на конкурса или търга;
- срокът за закупуване на конкурсните или тръжните книжа;
- срокът за приемане на документи за участие в конкурса или търга;
- размерът на депозита и срокът, в който трябва да бъде внесен;
- органа на когото се възлага провеждането на конкурса или търга;
- други условия на конкурса или търга.

Решението обявяване на конкурс или търг се обнародва в "Държавен вестник". Въз основа на решението по предходния текст органът, на който е възложено организирането и провеждането на конкурса или търга:

1. подготвя необходимите конкурсни или тръжни документи;
2. определя условията и реда за провеждане на конкурса или търга;
3. определя състава на конкурсната или тръжната комисия.

Комисията за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия, няма право да предоставя информация, с която се дискриминира или облагодетелства кандидат или участник в процедурата. По-горе в изложението бяха посочени основните разликите между различните видове процедури по Закона за концесиите, по които следва да се предостави концесията. Сравнително най – облекчена, съобразно изискванията, които поставя, етапите през които се минава, документооборота и др. се явява уредената в закона – **открита процедура**. Използвайки тази процедура в максимална степен ще бъдат защитени правата и законните интереси както на концедента, така и на всеки един участник в нея. Създават се възможности да бъде определен, най – добрият концесионер, при спазване изисването на закона са избор на икономически най – изгодната предложена от кандидатите оферта. Конкурс или търг се провежда и когато има само **един кандидат**. Конкурсът може да бъде **присъствен** или **неприсъствен**, а търгът - с **явно** или с **тайно** наддаване.

Считам за по-удобно откритата процедура да се осъществи **чрез конкурс**.

Предвид това препоръчителна в случая се явява т. нар. „открита процедура” осъществена чрез “конкурс”.

IX.2. Мотивиране на отделните елементи от съдържанието на решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия и минималните нива на приложимите изисквания относно изпълнението на отделните критерии за подбор

Както вече бе посочено в резултат на извършените подготвителни действия органът по чл. 19, ал. 2 от ЗК - кметът прави **мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия**. Въз

основа на това предложение концедентът приема решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

С решението за предоставяне на концесия се определят:

- **обектът на концесията;**
- **срокът на концесията;**

Концесията се предоставя за срок до 35 години.

- **условията, основните права и задълженията по концесията;**
- **срокът за провеждане на конкурса или търга;**

Предвид обстоятелството, че решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия се обнародва в “Държавен вестник “ сроковете следва да се определят разумно, с оглед възможността да се извърши публикацията и възможността тази публикация да достигне до неопределен кръг кандидат – концесионери.

- **срокът за закупуване на конкурсните или тръжните книжа;**

Считам, че този срок следва да бъде по-кратък, с оглед бързина и ефективност на резултата-примерно 10 дни след обнародване на решението в “Държавен вестник”

- **срокът за приемане на документи за участие в конкурса или търга;**

Също считам, че този срок следва да бъде по-кратък, с оглед бързина и ефективност на резултата-примерно 20 дни след обнародване на решението в “Държавен вестник”.

По отношение на документите за допускане до участие:

Кандидат за участие в конкурс или търг за придобиване на концесия за добив трябва да подаде писмено заявление на български език съобразно обявените изисквания в конкурсните или тръжните документи(хартиен носител, магнитен носител, електронна поща , факс и др.)

Към заявлението се прилага:

1. удостоверение за регистрация на участника като търговец;
2. извлечение от годишните счетоводни отчети за последните три години;
3. доказателства за закупени конкурсни или тръжни документи, внесен депозит и платена такса за участие;
4. декларация за опазване тайната на сведенията, които се съдържат в конкурсната или тръжната документация.

Ако горните документи не отговарят на изискванията, на кандидата се дава възможност за отстраняване на допуснатите нередовности в срок, определен в конкурсните или тръжните документи.

Считам, че този срок следва да бъде по-дълъг, с оглед осигуряване на масовост при провеждане на процедурата-примерно 10 работни дни преди датата за провеждане на конкурса или търга;

По отношение на документите за участие в конкурса или търга

Допуснатите до конкурса участници представят предложение в запечатан плик в изпълнение на конкурсните условия.

При провеждане на таен търг допуснатите участници представят предложения в запечатан плик относно концесионното възнаграждение.

При провеждане на явен търг комисията предварително обявява наддавателната стъпка и евентуално поредността на наддаването.

- размерът на депозита и срокът, в който трябва да бъде внесен;

В зависимост от разходите по изготвяне на документацията ,по организацията на провеждането на конкурса или търга

- органа на когото се възлага провеждането на конкурса или търга;

Считам,че провеждането на конкурса или търга е в компетенциите на общинската администрация

- други условия на конкурса или търга.

По преценка на компетентния орган- Общински съвет.

IX.3. АНАЛИЗ И ПРЕПОРЪКИ ОТНОСНО СЪДЪРЖАНИЕТО НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР

Договорът задължително следва да съдържа:

1. страните по договора;
2. предмета на договора, координатите и размера на предоставената площ;
3. срока на договора и условията за продължаването му;
4. правата и задълженията на страните;
5. условията и реда за прекратяване на договора;
6. условията и реда за изготвяне и предоставяне на проекти, отчети, първични данни, счетоводни документи и друга информация;
7. реда и начина за извършване на дейностите и временното им спиране;
8. условията и реда за инспекции;
9. условията за опазване на околната среда и безопасността и здравето на работещите;
10. условията и реда за разрешаване на спорове, включително и международен арбитраж;
11. условията и реда за действие при възникнали обстоятелства на непреодолима сила /форсмажорни обстоятелства/;
12. допълнителни условия :

Правата, придобити въз основа на концесия, се прекратяват с прекратяването на договора.

Договорът се прекратява:

1. с изтичането на неговия срок;
2. при обективна невъзможност за осъществяване на дейностите по предоставената концесия;
3. при влязло в сила решение за обявяване в несъстоятелност на концесионера;
4. по взаимно съгласие;
5. по силата на съдебно или арбитражно решение;
6. по други предвидени в договора основания договор.

При прекратяване на концесионния договор концесионерът е длъжен да предаде обекта на концесията на комисия, назначена от органа по чл. 77 от ЗК, а в случаите на прекратяване по право - от органа, който представлява концедента по концесионния договор. За предаването и приемането на обекта се съставя протокол, който се подписва от членовете на комисията и от упълномощен представител на концесионера.

IX.4. ОБОСНОВАНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВИДА И РАЗМЕРА НА ГАРАНЦИИТЕ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР И НА ДРУГИ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ ПО ДОГОВОРА.

Считам, че изложеното по-долу не е законово задължение в конкретният случай, но е препоръчително като практика

Заедно с офертите си кандидатите следва да представят гаранция за участие в процедурата под формата на внесен депозит или банкова гаранция, като формата на гаранцията се избира от кандидатите.

Гаранцията обезпечава участието на кандидата в процедурата за предоставяне на концесия и сключването на концесионния договор от участника, определен за концесионер.

Гаранцията се освобождава със заповед на органа, който организира провеждането на процедурата за предоставяне на концесия след въвеждане на обектите в експлоатация.

Гаранциите на участници, които са преустановили участието си в процедурата, се задържат, съответно се усвояват.

Концесионерът представя гаранции и/или други обезпечения за изпълнение на задълженията си по концесионния договор.

Гаранциите и обезпеченията се определят с решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

X. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ ОТ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА

1. Обектът на концесията, представляващ публична общинска собственост, имащ за цел да задоволи определен обществен интерес, ако не би могло да се изгради, стопанисва и управлява от собственика си – Община Шумен, следва и единствено възможния начин е, той по решение на Общински съвет Шумен да бъде предоставен на трето лице за цялостно изграждане, управление и поддържане, след въвеждането му в експлоатация, на риск на концесионера, при условията на концесионно правоотношение.
2. На този етап не са необходими отчуждителни действие относно частни имоти или на част от тях, с оглед предоставяне на концесията.
3. Няма данни, че при експлоатацията обектите на концесията, съществува опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за земните недра и околната среда, за безопасността и здравето на работещите в обектите, а също така в района на концесиите няма защитени със закон територии, обекти, културни и исторически паметници.
4. За Концедента - Община Шумен, няма риск, който да е запазен за него. За него най-значими са рисковете от настъпване на обстоятелства свързани с непреодолима сила, което най-вече става под действието на природните сили и неблагоприятното въздействие в следствие от нормативни изменение от страна на държавната и местна власт, което най-вече би се проявило в прекратяване на договора за концесия и смяна собствеността на обекта на концесията. Върху двата риска предварително Концедентът не може да повлияе, като влиянието на първия от посочените рискове може да се намали чрез застраховка на обекта на концесията, ако той може да бъде застрахован съгласно Кодекса за застраховането.
5. За Концесионера са запазени и са от значение Строителен риск, Експлоатационен риск и Пазарен риск, посочени в таблицата на риска, които представяват трансферен риск и са изцяло в негова тежест. Рискът от превишаването значително предварително заложените разходи в концесионните анализи са в следствие от отражението на динамичните и предварително трудно предвидими фактори на макроикономическо ниво и основно отражението на инфлацията върху националната икономика и възможността технологичния и финансов модел предложен в концесионните анализи да не бъде потвърден в пълна степен.
6. Обектът на настоящата концесия не попада в „защитени територии и зони”, чиито правен статут и ограничения за извършване на стопанска дейност следва да се вземат предвид при предоставяне на концесията. Не е необходимо да се планират мероприятия и да се вземат мерки за

опазване на биологичното разнообразие в екосистемите и на естествените процеси, произтичащи в тях, намиращи се на територията на обекта на концесията.

7. Разходите за инвестиции са за строителството и въвеждане в експлоатация на обекта на концесия – улици в новото селищно образувание – „Индустириален парк Шумен”. Тези разходи се планират до бъдат направени по подзони по график, започващ от дата на влизане в сила на концесионния договор. По същия график се планира поетапно въвеждането на обекта на концесия в експлоатация - улици.
8. Разходите за управление, поддържане и експлоатация на обекта на концесията включват преките разходи и разходите за организация и управление на дейността, свързани с предлаганите услуги с обекта на концесията. Тези разходи се променят във времето след направата на нова инвестиция през съответния период.
9. Максималният размер на годишните приходи от такси за преминаване по улиците в „Индустириален парк Шумен” не може да надхвърля с повече от 50 % размера на данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции.
10. Проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на вътрешната норма на възвращаемост.
11. Проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на нетната сегашна стойност.
12. Сроктът на откупуване може да бъде определен на 20 години.
13. Концедентът следва да предостави на Концесионера обекта на концесията за срок от 35 години.
14. Концедентът следва да предостави на Концесионера обекта на концесията без заплащане на концесионно възнаграждение.
15. Концедентът не дължи на Концесионера компенсация по концесията.

XI. КРИТЕРИИ ЗА КОМПЛЕКСНА ОЦЕНКА НА ОФЕРТИТЕ, ТЯХНАТА ОТНОСИТЕЛНА ТЕЖЕСТ И МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА ОФЕРТИТЕ

А. Критерии за формиране на комплексна оценка и минимални нива на приложимите изисквания:

1. Минимален размер и срокове на инвестиите:

№	Наименование на инвестицията	Площ кв.м	Година на извършване от срока на концесията	Минимален размер на инвестициите лв
1	Строителство на улици в подзона А	35255	2 година	1738377
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735	5 година	2846913
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362	7 година	2384730
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460	10 година	1008883
ОБЩО		161812		7978903

Предимство е по-голям размер на инвестициите.

2. Максималният размер на годишните приходи от такси за преминаване по улиците в „Индустиален парк Шумен” не може да надхвишава 50 % от размера на данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции.

Предимство е размер на приходите под максималния определен размер.

Б. Критерии за формиране на комплексната оценка на офертите за участниците в процедурата за предоставяне на концесията, относителна тежест и методика за оценяване на офертите.

Методиката съдържа точни указания за определяне на оценката по всеки показател и за определяне на комплексната оценка на офертата, включително за относителната тежест, която възложителят дава на всеки от показателите за определяне на икономически най-изгодната оферта.

Относителната тежест на отделните показатели може да бъде изразена чрез максимални стойности в рамките на общата оценка.

Офертите се класират по комплексна оценка по двата критерия, представляваща сума от оценките, получени по двата критерия от съответния кандидат, коригирани с коефициента на относителна тежест на критерия в общата оценка.

Критерий 1. Размер на инвестициите.

Относителна тежест – 70 % от комплексната оценка.

Предложен от кандидата минимален размер – 50 т.

Предложен по – голям размер на инвестициите – за всеки допълнителен милион инвестиции – допълнително 5 т.

Критерий 2. Годишни приходи.

Относителна тежест 30 % от комплексната оценка.

Предложен допустим максимален размер на годишни приходи – 50 т.

Предложен по-малък размер на приходи – за всеки 1 % намаление - 1 т.

По Критерий 1 кандидатът, предложил инвестиции в минималния определен размер, получава 50 т. По 5т. допълнително за всеки милион инвестиции над минималната оферта получават кандидатите, предложили по-висок размер на инвестициите.

По Критерий 2 кандидатът, предложил да формира приходи при най-високия допустим % от данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции, получава 50 т. При предложени приходи при по-малък % кандидатите получават допълнително по 1 т. за всеки % намаление.

Пример:

Кандидат А прави следното предложение:

- Минимален размер на инвестициите и спазване на посочените срокове в основен критерий 1 – получава 50 т.

- Годишни приходи - 50 % размера на данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции /максимално допустимият размер/ – получава 50 т.

Комплексна оценка:

Критерий 1 – 50 т. x 70 % = 35 т.

Критерий 2 – 50 т. x 30 % = 15 т.

Комплексна оценка: 35т. + 15т. = 50 т.

Кандидат Б прави следното предложение:

- Размер на инвестициите – 8 979 000 лв и спазване на посочените срокове в основен критерий 1 – получава 50 т + 5 т. (1 млн. лв x 5 т.) = 55 т.

- Годишни приходи - 40 % размера на данъчно признатите амортизационни отчисления по ЗКПО на направените за съответните периоди инвестиции – получава 50 т + 10 т (10 % x 1 т.) = 60 т.

Комплексна оценка:

Критерий 1 – 55 т. x 70 % = 38.5 т.

Критерий 2 – 60 т. x 30 % = 18 т.

Общо по комплексна оценка – 38.5 + 18 = 56.5 т.

Изготвил: Симеон Куцаров