

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 „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”.

КОНЦЕСИОННИ АНАЛИЗИ

**Изготвили: инж. Симеон Куцаров
инж. Евелина Шишманова
адв. Генчо Гатев**

април 2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
I. Въведение	
I.1. Предмет, обект и цел на концесията.	7
I.2. Нормативна уредба на концесията, включително на Извършваните от концесионера услуги или други стопански дейности с обекта на концесията.	8
I.3. Обща информация за изработване на анализите:	9
I.3.1. Предмет и цел на концесионните анализи;	
I.3.2. Източници на информация и актуалност на данните;	
I.3.2. Договор за възлагане и данни за екипа.	
 II. Обща част	
II.1. Определяне на фактическото и правното основание за предоставяне на концесията.	11
II.2. Индивидуализация на обекта на концесията, включително на прилежащата инфраструктура и концесионната територия и другите принадлежности.	14
II.3. Установяване и анализ на основните характеристики на обекта на концесията.	16
II.4. Установяване и анализ на извършваните услуги или други стопански дейности с обекта на концесията и условията за тяхното извършване, включително изследвания за определяне търсенето на услугите.	17
II.5. Установяване и анализ на основните изисквания за управление, поддържане и експлоатация на обекта на концесията, вкл. определяне на условията, параметрите и качествените параметри за наличност на услугите.	18
 III. Технически анализ	
III.1. Доказване на нормативната допустимост за строителството на обекта на концесията.	18
III.2. Определяне на устройствените характеристики на обекта на концесията, включително обосноваване на необходимостта от включване на прилежаща инфраструктура и принадлежности към обекта на концесията и свързването им с общата техническа	

инфраструктура.	19
III.3. Технически изисквания към проектирането, изпълнението на строителството и експлоатацията на обекта на концесията, свързани с удовлетворяване на съществените изисквания в продължение на икономически обосновавания експлоатационен срок на обекта на концесията.	21
III.4. Определяне на основните технически и технологични характеристики на обекта на концесията на основата на:	
III.4.1. Анализ на потребностите на концедента;	22
III.4.2. Установяване на обществения интерес	23
III.4.3. Установяване и обосноваване на устройствените характеристики и параметри на застрояването	24
III.4.4. Съобразяване с резултатите от геоложки, хидроложки, хидрогеоложки, геодезически и други инженерни проучвания	26
III.4.5. Съобразяване с изискванията за националната сигурност и отбраната на страната, за опазване на околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред.	26
III.5. Проектни характеристики и технологични параметри в съответствие с наличните прединвестиционни проучвания и проектна готовност.	28
III.6. Техничко-икономически показатели на обекта на концесията.	30
III.7. Данни относно техническите параметри и стойностното им изражение на прилежаща инфраструктура и принадлежности, които следва да се включват към обекта на концесията.	42
III.8. Данни и доказателства за целесъобразността на инвестиционното намерение, включително прогнозиране стойността на инвестицията.	42
III.8.1. Строителната стойност на обекта на концесията за целия срок на концесията, включително на разходите за технологично оборудване и обзавеждане, в т.ч. за ново строителство, за реконструкция и за рехабилитаци.	42
III.8.2. Разходите за управление, поддържане и експлоатация за целия срок на концесията.	43
III.9. Инвестиционна програма по видове подобекти и основни групи строителни и монтажни работи и по стойност на инвестициите за целия срок на концесията, включително с календарен график за изпълнение на строителството.	45
III.10. Препоръчителен обхват на собствения мониторинг на концесията.	45
IV. Екологичен анализ	47

V. Финансово-икономически анализ

V.1. Анализ на разходите и на приходите от концесията, включително нулев сценарий.

66

V.1.1. Анализ на разходите по години.

V.1.2. Анализ на очакваните приходи по години.

V.2. Анализ и изводи за ефективността на проекта от гледна точка на концедента, извършени въз основа на вътрешната норма на възвръщаемост, нетната настояща стойност, срок на откупуване на инвестициите и предложение за размер на концесионното плащане. Обосновано предложение за срок на концесията.

V.3. Анализ на рисковете и изготвяне на матрица за разпределението им.

VI. Правен анализ

77

VI.1. Нормативна уредба. Въведение – обща информация За изработвания анализ – предмет и цели.

VI.2. Определяне на предмета на концесията.

VI.3. Определяне на фактическото и правното основание на концесията.

VI.4. Установяване и анализ на собствеността върху обекта на концесията.

VI.5. Установяване и квалифициране на придобити или осъществявани права върху обекта на концесията.

VI.6. Установяване на необходимостта от извършване на отчуждителни процедури по реда на Закона за държавната собственост или на Закона за общинската собственост.

VI.6. Анализ и препоръки относно съдържанието на концесионния договор.

VI.7. Обосновани предложения за вида и размера на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор и на други обезпечения по договора.

VII. Общи изводи и препоръки

92

VIII. Приложения

Таблица № 1.

Таблица № 2.

Таблица № 3

Таблица № 4

Таблица № 5.

Таблица № 6.

Таблица № 7.

Таблица № 8.

1. Устав на АД „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
2. Решение № 569 по протокол № 30 от 24.02.2010 г. на заседание на Общински съвет Шумен относно – създаване на селищно образувание.
3. Решение № 570 по протокол № 30 от 24.02.2010 г. на заседание на Общински съвет Шумен относно – ПУП-ПРЗ на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН” със схеми на техническата инфраструктура и озеленяване.
4. Копие на стр. 111 от ДВ брой 94 за публикуване на Решение № 569 от 24.02.2010 г.
5. Копие на стр. 112 от ДВ брой 94 за публикуване на Решение № 570 от 24.02.2010 г.
6. Писмо № 5810-08.12.2009 г. на РИОСВ Шумен.
7. ПУП-ПРЗ.
8. Схема на трасета на линейни обекти на техническа инфраструктура.улицы на част от селищно образувание „Индустириален парк Шумен” – подзона А.
9. Скица № 3 и № 4 на имот 83510.53.33.
10. Скица № 5 и № 6 на имот 83510.53.34.
11. Скица № 7 и № 8 на имот 83510.53.35.
12. Скица № 9 и № 10 на имот 83510.53.36.
13. Скица № 1 и № 2 на имот 83510.53.37.
14. Скица № 11 и № 12 на имот 83510.53.38.
15. Скица № 17 и № 18 на имот 83510.53.9.
16. Скица № 19 и № 20 на имот 83510.53.6.
17. Справка за площите на събирателните улицы в подзони В, С и D на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
18. Количествени сметки за изкопни и насипни работи в подзона А.
19. Количествено стойностна сметка за изграждане на улицы в подзона А.
20. Списък с пълни данни за поземлените имоти в ново селищно образувание „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
21. Документи на Симеон Стефанов Куцаров - диплома за завършено висше образование - инженер технолог № 913852 от Ленинградски технологичен институт, диплома за висше образование – магистър по икономика по специалност „Счетоводство и контрол”, № 033147 14.03.2005 г., издадена от Стопанска академия „Д.А.Ценов” гр. Свищов; лицензиран оценител на цели предприятия с лиценз № 5252 от 19.02.1997 г., на недвижими имоти с лиценз № 5473 от 21.04.1997 г., на машини и съоръжения с лиценз № 5101 от 02.12.1996 г.

22. Документи на Евелина Павлинова Шишманова - удостоверение № 962 от 18.04.2008 г. от Министерството на околната среда и водите за вписване в публичния регистър на експертите, извършващи екологична оценка и оценка на въздействието върху околната среда.
23. Документи на Генчо Ганчев Гатев, адвокат, вписан в АК.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

I.1. ПРЕДМЕТ, ОБЕКТ И ЦЕЛ НА КОНЦЕСИЯТА

I.1.1. Предмет на концесията

Предмет на концесията е:

„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”.

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

№	ПИ №	Собственик	Площ Дка	Местност
ПОДЗОНА А				
1	83510.53.33	Индустриален парк Шумен АД	120,000	Баш Тепе
2	83510.53.34	Индустриален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
3	83510.53.35	Индустриален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
4	83510.53.36	Индустриален парк Шумен АД	13,000	Баш Тепе
5	83510.53.37	Индустриален парк Шумен АД	194,386	Баш Тепе
6	83510.53.38	Индустриален 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	Индустриален парк Шумен АД	111,592	Ак Чорек
10	83510.76.14	НИКИ - БТ АД	100,001	Ак Чорек
11	83510.76.18	Индустриален парк Шумен АД	47,658	Ак Чорек
12	83510.76.21	Индустриален парк Шумен АД	129,458	
13	83510.76.22	Индустриален парк Шумен АД	39,352	Ак Чорек
14	83510.76.27	Индустриален 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.

I. 1. 2.Обект на концесията

Обект на коцесията са всички улици на територията на селищно образувание „Индустириален 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.

I.1.3. Цел на концесията

Целта на концесията е задоволяване на обществената потребност чрез използване на нормативно определена възможност за строителство на улици с обществено предназначение върху земя публична общинска собственост.

I.2. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА КОНЦЕСИЯТА

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 на 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.

1.3. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА АНАЛИЗИТЕ

1.3.1. Предмет и цел на концесионните анализи

Концесионните анализи на обект - „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”, са разработени съгласно чл.21, ал. 1 от Закона за концесиите и включват технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализи. Допълнително е разработен и социален анализ предвид социалната значимост на концесията.

Предмет на концесионните анализи е изясняването на възможността за отдаване на концесия на посочения по горе обект и развиване на дейност – 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.

Целта на отделните концесионни анализи е определяне на ограничителните рамки и доказване на законосъобразността и целесъобразността от предоставяне на концесията върху посочените по горе обекти.

1.3.2. Източници на информация и актуалност на данните

Концесионните анализи са изготвени на основа на актуални данни към 31.03.2011 г.

При изготвяне на концесионните анализи са използвани следните документи:

1. Заявление за предоставяне на общинска концесия.
2. Устав на АД „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
3. Решение № 569 по протокол № 30 от 24.02.2010 г. на заседание на Общински съвет Шумен относно – създаване на селищно образувание.
4. Решение № 570 по протокол № 30 от 24.02.2010 г. на заседание на Общински съвет Шумен относно – ПУП-ПРЗ на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН” със схеми на техническата инфраструктура и озеленяване.
5. Копие на стр. 111 от ДВ брой 94 за публикуване на Решение № 569 от 24.02.2010 г.
6. Копие на стр. 112 от ДВ брой 94 за публикуване на Решение № 570 от 24.02.2010 г.
7. Писмо № 5810-08.12.2009 г. на РИОСВ Шумен.
8. ПУП-ПРЗ.
9. Схема на трасета на линейни обекти на техническа инфраструктура.улицы на част от селищно образувание „Индустириален парк Шумен” – подзона А.
10. Скица № 3 и № 4 на имот 83510.53.33.
11. Скица № 5 и № 6 на имот 83510.53.34.
12. Скица № 7 и № 8 на имот 83510.53.35.
13. Скица № 9 и № 10 на имот 83510.53.36.
14. Скица № 1 и № 2 на имот 83510.53.37.
15. Скица № 11 и № 12 на имот 83510.53.38.
16. Скица № 17 и № 18 на имот 83510.53.9.
17. Скица № 19 и № 20 на имот 83510.53.6.
18. Справка за площите на събирателните улици в подзони В, С и D на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
19. Количествени сметки за изкопни и насипни работи в подзона А.
20. Количествено стойностна сметка за изграждане на улици в подзона А.
21. Списък с пълни данни за поземлените имоти в ново селищно образувание „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН”.
22. Информация, данни и документи, предоставени от администрацията на Община Шумен.
23. Други документи.

1.3.3. Договор за възлагане и данни за екипа

Изготвянето на концесионните анализи е възложено с Договор за услуга № 25-01-73 от 17.03.2011 г. между Община Шумен и ЕТ „Симеон Куцаров” гр. Шумен.

Концесионните анализи са изготвени от следния екип:

1. Симеон Стефанов Куцаров, притежаващ диплома за завършено висше образование - инженер технолог № 913852 от Ленинградски

технологичен институт, диплома за висше образование – магистър по икономика по специалност „Счетоводство и контрол“, № 033147 14.03.2005 г., издадена от Стопанска академия „Д.А.Ценов“ гр. Свищов; независим оценител, лицензиран оценител на цели предприятия с лиценз № 5252 от 19.02.1997 г., на недвижими имоти с лиценз № 5473 от 21.04.1997 г., на машини и съоръжения с лиценз № 5101 от 02.12.1996 г.

2. Евелина Павлинова Шишманова - инженер, притежаваща удостоверение № 962 от 18.04.2008 г. от Министерството на околната среда и водите за вписване в публичния регистър на експертите, извършващи екологична оценка и оценка на въздействието върху околната среда.
3. Генчо Ганчев Гатев, дипломиран юрист, адвокат, вписан в АК – гр. Шумен, Диплома за завършено висше образование.

II. ОБЩА ЧАСТ

II.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ФАКТИЧЕСКОТО И ПРАВНОТО ОСНОВАНИЕ НА ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА КОНЦЕСИЯТА

Обектите, предмет на настоящата концесия са публична общинска собственост. В член 7 от Закона за общинската собственост е уредена забрана такива обекти да се придобиват по давност, да се отчуждават или да се обременяват с вещни права, както и да се включват в имуществото на търговски дружества. По изключение обектите публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон.

Обектите, предмет на настоящата концесия, са публична общинска собственост на основание чл. 3, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Глава осма – предоставяне на концесии от Закона за общинската собственост е отменена (ДВ бр. 36/2006 г.).

В Закона за концесиите (ЗК) (обн. ДВ 36/02.05.2006 г.) и в сила от 01.07.2006 г. се регламентира същността на концесията, нейния предмет, начинът по който се предоставя, както и правилата и процедурите по учредяване и предоставяне на концесия.

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

Настоящият обект на концесия може да бъде отдаден на концесия на трето лице само по този ред.

На концесионера се учредява право да експлоатира обекта, а Общината като Концедент продължава да бъде единствен собственик на концесионирания обект, но с ограничено по обхват право на собственост.

Владението, ползването и разпореждането с обекта на концесията са ограничени за Концедента, но те се компенсират за Концедента с предимствата, произтичащи от сключения концесионен договор и представляващи задължения за извършване на определени действия от концесионера, свързани със стопанисването, управлението и поддържането на обекта на концесията.

Към настоящия момент законовият акт уреждащ начина, по който обекта на настоящия анализ би могъл да се ползва от трети лица е Закона за концесиите (ЗК).

Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗК – „Концесията е право на експлоатация на обект в обществен интерес, предоставен от концедент на търговец – концесионер, срещу задължението на концесионера да изгради и/или управлява и поддържа обекта на концесия на свой риск”.

Съгласно чл.2, ал. 3 от ЗК – „Според предмета си концесиите са:

1. Концесия за строителство;
2. Концесия за услуга;
3. Концесия за добив.

Съгласно чл. 3 от ЗК – „Концесията за строителство има за предмет изпълнението на строеж – обект на концесията и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация, 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” от ЗК.

На основание на чл. 3 от ЗК концесията, предмет на настоящия анализ, е „концесия за строителство”.

Компенсацията по чл. 3 от ЗК се извършва чрез заплащане от концедента на концесионера на част от разходите за обекта на концесията. Тази компенсация не освобождава концесионера от поемане на основната част от риска по изграждането и/или по управлението и поддържането на обекта на концесията и се допуска при необходимост от постигане на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията, когато цената се предоставя с нормативен акт, или възстановяване на обекта на концесията след случай на непреодолима сила. Компенсацията за изграждане или възстановяване на обекта на концесията се извършва след започване на експлоатацията на обекта. Компенсацията за управление и поддържане на обекта на концесия се извършва само за времето, в което в обекта се предоставят услуги, съответно се извършва друга стопанска дейност.

Цените на предоставяните услуги чрез обекта на настоящата концесия се договарят свободно между концесионера и потребителите на услугите и не се

определят с нормативен акт, поради което концедента не дължи компенсация на концесионера по смисъла на чл. 3 и чл. 6 от ЗК.

За предоставеното право на експлоатация на обекта на концесията може да се предвиди задължение на концесионера да извършва към концедента концесионно плащане.

Размерът на концесионното плащане се определя в зависимост от:

1. Икономическата изгода, която концесионерът ще получи от концесията;
2. Справедливото разпределение на икономическата изгода между концедента и концесионера.

Възможността за извършване на компенсация и на концесионно плащане се определя с решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия и в зависимост от икономическата ефективност от експлоатацията на обекта на концесията, определена на база на:

1. Срок на концесията.
2. Прогнозните разходи за строителство, управление и поддържане и приходи от експлоатацията.

Предоставянето на концесията включва следното:

1. Извършване на подготвителни дейности.
2. Провеждане на процедура за предоставяне на концесията.
3. Сключване на концесионен договор.

Процедурата за предоставяне на концесията включва следното:

1. Приемане на решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия.
2. Провеждане на открита процедура, ограничена процедура или състезателен диалог за предоставяне на концесия.
3. Определяне на концесионер.

Концесията се предоставя за срок до 35 години. Срокът на концесията започва да тече от датата на влизане в сила на концесионния договор. При определяне срока на концесията се вземат предвид финансово-икономическите и показатели и техническите и/или технологичните особености на обекта на концесията.

Обектът на концесията може да включва и прилежащата му инфраструктура и принадлежности, съществуващи или които ще бъдат изградени от концесионера. При концесия за строителство изграждането и/или разширяването, и/или реконструкцията, и/или рехабилитацията на обекта на концесията на риск на концесионера е условие за осъществяване на концесията.

За обекта на настоящия анализ се прилагат изискванията на чл. 13, т. 2 от ЗК - на концесия по реда на този закон се предоставят обектите от обществен

интерес – обекти, имоти или части от имоти – публично общинска собственост, с които се извършва стопанска дейност.

Обектът по реда на чл. 13, т. 2 от ЗК се предоставя за строителство и експлоатация само чрез концесия за строителство.

При концесия за строителство изграденият обект е собственост на концедента от датата на въвеждането му в експлоатация по реда на ЗУТ.

В процедурата за предоставяне на концесия може да участва всяко физическо или юридическо лице или обединение от такива. За концесиите на обекти общинска собственост, предоставяни по реда на ЗК, концедент е общинският съвет. Концесионер е участникът в процедурата за предоставяне на концесия, с когото концедентът е сключил концесионен договор.

Предвид на изложеното в раздел II.1. 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.

II.2. ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ПРИЛЕЖАЩАТА ИНФРАСТРУКТУРА И КОНЦЕСИОННА ТЕРИТОРИЯ И ДРУГИТЕ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

Предмет на концесията е:

„Проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание „Индустириален 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 „Индустириален 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	Индустириален парк Шумен АД	120,000	Баш Тепе
2	83510.53.34	Индустириален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
3	83510.53.35	Индустириален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе

4	83510.53.36	Индустриален парк Шумен АД	13,000	Баш Тепе
5	83510.53.37	Индустриален парк Шумен АД	194,386	Баш Тепе
6	83510.53.38	Индустриален 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	Индустриален парк Шумен АД	111,592	Ак Чорек
10	83510.76.14	НИКИ - БТ АД	100,001	Ак Чорек
11	83510.76.18	Индустриален парк Шумен АД	47,658	Ак Чорек
12	83510.76.21	Индустриален парк Шумен АД	129,458	
13	83510.76.22	Индустриален парк Шумен АД	39,352	Ак Чорек
14	83510.76.27	Индустриален 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	Индустриален парк Шумен АД	438,365	Ак Чорек
18	83510.75.17	Индустриален парк Шумен АД	4,222	Ак Чорек
19	83510.75.20	Индустриален парк Шумен АД	3,674	Ак Чорек
20	83510.75.21	Индустриален парк Шумен АД	59,674	Ак Чорек
21	83510.75.22	Индустриален 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	Индустриален 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

II.3. УСТАНОВЯВАНЕ И АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Проектирането и изграждането на всички улици в подзона А на „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН“ включва следните основни видове дейности:

1. Проектиране – стойност 31 000 лв.
2. Земни работи – стойност 133 283 лв.
3. Пътни работи – стойност 425 249 лв.
4. Асфалтови работи – стойност 1 175 856 лв.
5. Маркировка и сигнализация – стойност 3 989 лв.

Общата стойност на проектирането на зона А е 31 000 лв , а общата стойност на изграждането на улици в зона А е 1 738 377 лв.

В тези стойности не е включен ДДС.

Аналогично са определени стойностите за всички подзони както следва:

№	Наименование	Площ кв.м	Стойност лв/кв.м	Стойност лв общо	Година на извършване от срока на концесията	Стойност на проектиране лв	Стойност общо лв
	на инвестицията						
1	Строителство на улици в подзона А	35255	49,31	1738377	2 година	31000	1769377
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735	49,31	2846913	5 година	35000	2881913

3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362	49,31	2384730	7 година	32000	2416730
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460	49,31	1008883	10 година	25000	1033883
	ОБЩО	161812		7978903		123000	8101903

В посочените стойности не е включен ДДС.

Общият минимален размер на необходимите инвестиции за проектирането и изграждането на посочените по подзони улици в „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН” **8 101 903 лв.**

Подробните данни за разходите по изграждане на улиците са отразени в приложената количествено-стойностна сметка към концесионните анализи.

Необходимите инвестиции за концесията и сроковете на извършването им са отразени в приложената таблица № 2 – Инвестиционна програма за срока на концесията.

II.4. УСТАНОВЯВАНЕ И АНАЛИЗ НА ИЗВЪРШВАНИТЕ УСЛУГИ ИЛИ ДРУГИ СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ С ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА И УСЛОВИЯТА ЗА ТЯХНОТО ИЗВЪРШВАНЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИЗСЛЕДВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯНЕ (ПРОГНОЗНОТО) ТРЪСЕНЕ НА УСЛУГИТЕ

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 наводно 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“.

II.5. УСТАНОВЯВАНЕ И АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛ. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА УСЛОВИЯТА, ПАРАМЕТРИТЕ И КАЧЕСТВЕНИТЕ ПАРАМЕТРИ ЗА НАЛИЧНОСТ 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 зимно почистване на улиците;
- осигуряване на подходящи материали и способности за зимно поддържане на улиците.

III. ТЕХНИЧЕСКИ АНАЛИЗ

III.1. ДОКАЗВАНЕ НА НОРМАТИВНАТА ДОПУСТИМОСТ ЗА СТРОИТЕЛСТВОТО НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Обектите на концесията „Проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание „Индустириален 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”, са улици, предназначени за обществено ползване в новото селищно образувание.

Изграждането им е в съответствие с одобрения ПУП-ПРЗ и е нормативно допустимо.

III.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОБОСНОВАВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ВКЛЮЧВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ КЪМ ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА И СВЪРЗВАНЕТО ИМ С ОБЩАТА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Поземлените имоти, включени в територията на селищно образувание „Индустириален 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	Индустириален парк Шумен АД	120,000	Баш Тепе
2	83510.53.34	Индустириален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
3	83510.53.35	Индустириален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
4	83510.53.36	Индустириален парк Шумен АД	13,000	Баш Тепе
5	83510.53.37	Индустириален парк Шумен АД	194,386	Баш Тепе
6	83510.53.38	Индустириален 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

Изграждането и въвеждането на улиците ще се извършва поетапно по подзони, съгласно графика на инвестиционна програма за срока на концесията:

№	Наименование на инвестицията	Площ кв.м	Стойност лв/кв.м	Стойност лв общо	Година на извършване от срока на концесията	Стойност на проектиране лв	Стойност общо лв
1	Строителство на улицы в подзона А	35255	49,31	1738377	2 година	31000	1769377
2	Строителство на събирателни улицы в подзона В	57735	49,31	2846913	5 година	35000	2881913
3	Строителство на събирателни улицы в подзона С	48362	49,31	2384730	7 година	32000	2416730
4	Строителство на събирателни улицы в подзона D	20460	49,31	1008883	10 година	25000	1033883
	ОБЩО	161812		7978903		123000	8101903

За осигуряване на успешната реализация на инвестиционното намерение и нормалната експлоатация на обектите на концесията е необходимо изграждането на посочените елементи от прилежащата към обектите инфраструктура, съгласно ПУП-ПРЗ. Обектите на техническата инфраструктура се изграждат от „Индустриален парк Шумен“ АД за негова сметка, те са негова собственост и не са включени в обекта на концесията.

III.3. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТИРАНЕТО, ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРОИТЕЛСТВОТО И ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА, СВЪРЗАНИ С УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ В ПРОДЪЛЖЕНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАНИЯ ЕКСПЛОАТАЦИОНЕН СРОК НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Проектирането на обектите на концесията е извършено в съответствие с изискванията на ЗУТ и други законови актове.

Изготвените инвестиционни проекти са одобрени по предвидения законов ред.

Проектите са за улиц в ново селищно образувание.

Проектите са изработени на основание на действащ ПУП-ПРЗ на населеното място във връзка с приложението на разпоредбите от ЗУТ и други законови актове.

III.4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОСНОВНИ ТЕХНИЧЕСКИ И ТЕХНОЛОГИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

III.4.1. Анализ на потребностите на концедента

Потребностите на концедента във връзка с предоставянето на концесията могат да бъдат определени по следния начин:

1. Концесионерът трябва да осъществява концесията при спазване на законовите разпоредби и на задълженията по концесионния договор.
2. Концесионерът извършва за своя сметка и на свой риск инвестиционната програма по концесията, както и задълженията мероприятия по управлението и поддържането на обекта на концесията.
3. Концесионерът не трябва да допуска действия, които да доведат до загуби и вреди, както и на икономическа неизгода за концедента при бъдеща експлоатация, да не променя предназначението на обекта, да го използва добросъвестно, съгласно неговото предназначение и за дейностите, за които е предоставена концесията.
4. Концесионерът да допуска по всяко време до обекта на концесията и прилежащата площ контролни органи и упълномощени представители на концедента, да им предоставя необходимата документация и информация, имаща отношение към обекта на концесията.
5. Концесионерът да ползва съществуваща инфраструктура към обекта на концесията.
6. Концесионерът да извършва стопанска дейност с обекта на концесията, водеща до получаване на доходи и печалба от концесията.
7. Концесионерът да спазва изискванията за здравословни и безопасни условия на труд.
8. Концесионерът да извършва всички дейности по експлоатацията и поддръжката на обекта на концесията в съответствие с установените технически и технологични стандарти, да спазва изискванията, свързани с опазване на околната среда, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред.
9. Концесионерът да не се разпорежда с обекта на концесията и концесионните права по какъвто и да било начин, да ги прехвърля, да обременява обекта с вещни тежести по какъвто и да било начин -

частично или изцяло в полза на трети лица, да го отдава под наем, под аренда или да го внася в дружества с трети лица.

10. Концесионерът да предостави обратно на концедента обекта на концесията след изтичане на срока на договора за концесия в състояние годно за експлоатация.

III.4.2. Установяване на обществен интерес

Обектите, предмет на настоящата концесия, са публична общинска собственост на основание чл. 3, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

В Закона за концесиите (ЗК) (обн. ДВ 36/02.05.2006 г.) и в сила от 01.07.2006 г. се регламентира същността на концесията, нейния предмет, начинът по който се предоставя, както и правилата и процедурите по учредяване и предоставяне на концесия.

На концесионера се учредява право да експлоатира обекта, а Общината като Концедент продължава да бъде единствен собственик на концесионирания обект, но с ограничено по обхват право на собственост.

Към настоящия момент законовият акт уреждащ начина, по който обекта на настоящия анализ би могъл да се ползва от трети лица е Закона за концесиите.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗК – „Концесията е право на експлоатация на обект в обществен интерес, предоставен от концедент на търговец – концесионер, срещу задължението на концесионера да изгради и/или управлява и поддържа обекта на концесия на свой риск”.

Съгласно чл. 3 от ЗК – „Концесията за строителство има за предмет изпълнението на строеж – обект на концесията, и неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация, 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” от ЗК.

На основание на чл. 3 от ЗК концесията, предмет на настоящия анализ, е „концесия за строителство”.

За предоставеното право на експлоатация на обекта на концесията може да се предвиди задължение на концесионера да извършва към концедента концесионно плащане.

Обектът на концесията включва и прилежащата му инфраструктура и принадлежности, съществуващи или които ще бъдат изградени от концесионера. При концесия за строителство изграждането и/или разширяването, и/или реконструкцията, и/или рехабилитацията на обекта на концесията на риск на концесионера е условие за осъществяване на концесията.

За обекта на настоящия анализ се прилагат изискванията на чл. 13, т. 2 от ЗК - на концесия по реда на този закон се предоставят обектите от обществен

интерес – обекти, имоти или части от имоти – публично общинска собственост, с които се извършва стопанска дейност.

Обектът по реда на чл. 13, т. 2 от ЗК се предоставя за строителство и експлоатация само чрез концесия за строителство.

При концесия за строителство изграденият обект е собственост на концедента от датата на въвеждането му в експлоатация по реда на ЗУТ.

В процедурата за предоставяне на концесия може да участва всяко физическо или юридическо лице или обединение от такива. За концесиите на обекти общинска собственост, предоставяни по реда на ЗК, концедент е общинският съвет. Концесионер е участникът в процедурата за предоставяне на концесия, с когото концедентът е сключил концесионен договор.

Предвид на гореизложеното 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.4.3. Установяване и обосноваване на устройствените характеристики и параметри на застрояването

Поземлените имоти, включени в територията на селищно образувание „Индустриален 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	Индустриален парк Шумен АД	120,000	Баш Тепе
2	83510.53.34	Индустриален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
3	83510.53.35	Индустриален парк Шумен АД	10,000	Баш Тепе
4	83510.53.36	Индустриален парк Шумен АД	13,000	Баш Тепе
5	83510.53.37	Индустриален парк Шумен АД	194,386	Баш Тепе
6	83510.53.38	Индустриален 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

III.4.4. Съобразяване с резултатите от геоложки, хидроложки, хидрогеоложки, геодезически и други инженерни проучвания.

III.4.4.1. Геоложки доклади за обектите на концесията

За обектите на концесията са изготвени инженерно геоложки доклади, във връзка с изготвянето на инвестиционните проекти в съответствие с действащото законодателство.

III.4.4.2. Геодезическо заснемане за обектите на концесията

За обектите на концесията е извършено геодезическо заснемане, във връзка с изготвянето на инвестиционните проекти – част Вертикална планировка и трасировъчен план.

III.4.5. Съобразяване с изискванията за националната сигурност и отбраната на страната, за опазване на околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти за обществения ред.

III.4.5.1. Изисквания за националната сигурност и отбраната на страната

Съгласно Закона за защита на класифицираната информация (ЗЗКИ) т. 13 от допълнителните разпоредби "Национална сигурност" е състояние на обществото и държавата, при което са защитени основните права и свободи на човека и гражданина, териториалната цялост, независимостта и суверенитетът на страната и е гарантирано демократичното функциониране на държавата и

гражданските институции, в резултат на което нацията запазва и увеличава своето благосъстояние и се развива.

"Вреда в областта на националната сигурност, отбраната, външната политика или защитата на конституционно установения ред" е заплаха или увреждане на интересите на Република България или на тези интереси, които тя се е задължила да защитава, вредните последици от чието увреждане не могат да бъдат елиминирани, или вредни последици, които могат да бъдат смекчени само с последващи мерки. В зависимост от значимостта на интересите и сериозността на причинените вредни последици вредите са непоправими или изключително големи, трудно поправими или големи и ограничени, като:

а) непоправими или изключително големи вреди са тези, при които е настъпило или би могло да настъпи цялостно или частично разрушаване на националната сигурност или интересите на Република България, свързани с нея, като основни защитавани интереси;

б) трудно поправими или големи вреди са тези, при които е настъпило или би могло да настъпи значително негативно въздействие върху националната сигурност или интересите на Република България, свързани с нея, като основни защитавани интереси, което не може да се компенсира без настъпване на вредни последици или вредните последици могат да бъдат смекчени само със значителни последващи мерки;

в) ограничени вреди са тези, при които е настъпило или би могло да настъпи краткотрайно негативно въздействие върху националната сигурност или интересите на Република България, свързани с нея, като основни защитавани интереси, което може да се компенсира без настъпване на вредни последици или вредните последици могат да бъдат смекчени с незначителни последващи мерки.

Предвид на гореизложеното може да се направи извод, че в конкретния случай на обекта на концесията – улици, не са налице обстоятелства които да застрашават националната сигурност или биха довели до вреди за националната сигурност.

III.4.5.2. Изисквания за защитените територии

Съгласно чл. 4 от Закона за защитените територии „Защитените територии са предназначени за опазване на биологичното разнообразие в екосистемите и на естествените процеси, протичащи в тях, както и на характерни или забележителни обекти на неживата природа и пейзажи.

Опазването и ползването на лечебните растения в защитените територии се уреждат с отделен закон.

Категориите защитени територии са:

1. резерват;

2. национален парк;
3. природна забележителност;
4. поддържан резерват;
5. природен парк;
6. защитена местност.

В защитените територии се включват гори, земи и водни площи.

Населените места и селищните образувания в границите, определени със застроителните и регулационни планове или околновръстни полигони, попадащи в защитени територии, не са част от тях.

Защитени територии, които към момента на влизане в сила на закона попадат в границите на населени места, запазват статута си като се категоризират по този закон.

Разпоредбите на този закон се прилагат за всички защитени територии независимо от собствеността върху горите, земите и водните площи в тях.

Строителството, поддържането и ползването на обекти в защитените територии се извършват в съответствие с режима на дейностите, установен по реда на този закон, със заповедта за обявяване и с плана за управление на защитените територии, устройствените и технически планове и проекти, независимо от изискванията по други закони.

Строителството на нови обекти, разширението, преустройството и промяната на предназначението на съществуващи обекти, за които не се изисква оценка на въздействието на околната среда, се извършват след писмено съгласие на Министерството на околната среда и водите, независимо от разрешенията, които се изискват по други закони.

Обектите на настоящата концесия попадат в регулационните граници на населено място и не са част от защитена територия.

Защитените зони по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Закона за биологичното разнообразие са предназначени за опазване или възстановяване на благоприятното състояние на включените в тях природни местообитания, както и на видовете в техния естествен район на разпространение.

Обектите на концесията не засягат защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

Ог гореизложеното може да се направи извод, че 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.

III.4.5.3. Изисквания за опазване на околната среда

Изискванията за опазване на околната среда подробно са отразени в Екологичния анализ на обекта на концесията – раздел IV от анализите.

III.4.5.4. Изисквания за опазване на човешкото здраве

За строителството на обектите на концесията е разработен план за безопасност и здраве (ПБЗ) на основа на одобрените проекти по част: Архитектура, Конструкции, В и К, и Ел. При изготвяне на ПБЗ са спазени изискванията на ЗУТ и Наредба № 2 от 2004 г. За минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд, при извършване на строително монтажни работи (СМР).

ПБЗ съдържа включва следното:

1. Описание на площадката и обекта.
 - ограничителни условия по ПБЗ;
 - етапи за изпълнение на СМР;
 - пътни съобщителни връзки;
 - доставка на строителни материали и заготовки и монтаж;
2. Строителен ситуационен план.
3. Комплексен план график.
4. Ликвидиране на пожари и аварии.
5. Места със специфични рискове.
 - мерки и изисквания за осигуряване на безопасност и здраве;
 - лични предпазни средства;
 - задължения на изпълнителя.
6. Машини и инсталации, подлежащи на контрол.
7. Отговорни длъжностни лица.
8. Евакуационни пътища.
9. Места за съсредоточена работа.
- 10.Схема на местата със специфични рискове.
- 11.Места на подемици.
- 12.Места за складиране на строителни продукти и оборудване, временни работници и контейнери за отпадъци.
- 13.Места на санитарно битови помещения.
- 14.Схема на проводите.
- 15.Осветление на работните места.
- 16.Ви д и схема на сигнализацията за бедствие, авария, пожар или злополука с определено място за оказване на първа помощ.

ПБЗ е изготвен в съответствие с изискванията на 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 труба и противопожарна охрана, противопожарно строителни норми и ЗУТ.

При експлоатацията и поддържането на обектите на концесия следва да се спазват изискванията на ЗБУТ.

III.5. ПРОЕКТНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ТЕХНОЛОГИЧНИ ПАРАМЕТРИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С НАЛИЧНИТЕ ПРЕДИНВЕСТИЦИОННИ ПРОУЧВАНИЯ И ПРОЕКТНА ГОТОВНОСТ

Проектирането на обектите на концесията е извършено в съответствие с изискванията на ЗУТ и други законови актове.

Изготвените инвестиционни проекти са одобрени по предвидения законов ред.

Проектите са за улици и техническа инфраструктура.

Проектите са изработени на основание на действащ ПУП-ПРЗ на населеното място във връзка с приложението на разпоредбите от ЗУТ и други законови актове.

III.6. ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Технико-икономически показатели на обекта концесията:

1. Застрояване – улици със следните параметри:

№	Наименование	Площ кв.м
1	Строителство на улици в подзона А	35 255
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57 735
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48 362
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20 460
	ОБЩО	161 812

2. Прилежаща техническа инфраструктура с включени тротоари:

№	Наименование	Площ КВ.М
1	Техническа инфраструктура в подзона А	27 892
2	Техническа инфраструктура в подзона В	55 384
3	Техническа инфраструктура в подзона С	41 686
4	Техническа инфраструктура в подзона D	2 123
	ОБЩО	127 085

Техническата инфраструктура и тротоарите не са предмет на настоящата концесия.

3. Общ размер на инвестициите за строителство на обекта на концесията

Сгласно одобрените количествено стойностни сметки с инвестиционните проекти за обекта на концесията минималните разходи за проектирането и построяването на улиците възлизат на **8 101 903 лв.**

Изграждането на улиците ще се осъществява поетапно по подзони, съгласно графика на приложената инвестиционна програма за срока на концесията – таблица № 2.

3. Основни етапи в реализиране на строителството:

А. ЗЕМНИ РАБОТИ.

Земните работи за подзона А са групирани както следва:

1. ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+000.00 до км.0+140.00 Път 4

N поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	5,00	34,207	8,243
2	15,00	54,356	1,539
3	25,00	70,891	1,530

4	35,00	32,950	2,048
5	45,00	39,313	1,804
6	55,00	45,403	0,966
7	65,00	47,332	0,923
8	75,00	43,127	1,067
9	85,00	38,802	1,260
10	95,00	35,775	1,761
11	105,00	35,328	2,181
12	115,00	35,679	2,165
13	125,00	51,526	1,278
14	135,00	71,093	0,215
ВСИЧКО		635.783	26.980

**2. ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+0.00 до
км.0+542.15 Път 1**

N поред	средно разстояние	ИЗКОП в М³	НАСИП в М³
1	4,97	23,547	73,876
2	14,92	0,000	146,727
3	24,87	0,000	145,384
4	34,82	0,002	115,540
5	44,76	2,021	87,858
6	54,71	4,905	73,719
7	64,66	9,387	68,482
8	74,61	14,056	64,812
9	84,56	18,697	59,628
10	94,50	23,375	54,707
11	104,45	28,786	49,344
12	114,40	27,827	49,753
13	124,35	28,532	47,075
14	134,29	33,912	42,202
15	144,24	38,485	37,825
16	154,19	43,136	32,603
17	164,14	50,220	26,028
18	174,09	64,591	20,259
19	184,03	71,663	18,262
20	193,98	72,924	17,830
21	203,93	73,922	17,399
22	213,88	74,076	17,237
23	223,82	71,535	18,533

24	233,77	69,215	19,526
25	243,72	66,898	20,320
26	253,67	65,542	21,117
27	263,61	63,401	22,759
28	273,56	62,169	23,495
29	283,51	61,145	24,141
30	293,46	60,129	24,538
31	303,41	59,040	24,902
32	313,35	57,705	25,267
33	323,30	56,945	24,417
34	333,25	60,262	22,442
35	343,20	67,498	19,942
36	353,14	66,444	14,171
37	363,09	64,857	15,242
38	373,04	56,441	21,317
39	382,99	56,932	22,613
40	392,94	66,353	14,788
41	402,88	68,689	11,128
42	412,83	67,724	12,156
43	422,78	66,805	12,931
44	432,73	66,136	12,617
45	442,67	62,945	15,545
46	452,62	60,415	18,042
47	462,57	57,884	20,480
48	472,52	59,407	19,894
49	482,46	60,151	17,737
50	492,41	60,387	17,532
51	502,36	68,061	10,291
52	512,31	72,657	7,694
53	522,26	89,737	0,036
54	532,20	123,849	0,000
55	542,15	154,546	0,000
ВСИЧКО		2975.971	1822.163

3. ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+000.00 до км.0+598.37 Път 3

№ поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	4,99	74,170	21,759

2	14,96	94,605	22,260
3	24,93	100,604	22,618
4	34,90	100,017	25,833
5	44,88	114,402	16,108
6	54,85	128,249	5,000
7	64,82	186,951	0,000
8	74,80	212,545	0,000
9	84,77	131,136	0,052
10	94,74	103,215	11,309
11	104,71	116,492	22,085
12	114,69	118,016	26,929
13	124,66	107,777	30,496
14	134,63	99,342	34,289
15	144,61	90,591	42,479
16	154,58	111,143	31,006
17	164,55	119,129	27,583
18	174,52	112,407	28,547
19	184,50	100,229	30,029
20	194,47	108,707	26,015
21	204,44	104,605	27,276
22	214,42	88,210	33,046
23	224,39	59,041	43,627
24	234,36	56,254	40,387
25	244,33	79,849	26,365
26	254,31	90,568	22,306
27	264,28	89,073	22,679
28	274,25	73,695	27,266
29	284,23	74,981	20,763
30	294,20	79,918	15,875
31	304,17	72,937	18,202
32	314,14	60,399	22,463
33	324,12	48,393	27,292
34	334,09	40,311	34,384
35	344,06	53,416	25,852
36	354,04	83,934	15,126
37	364,01	85,137	13,106
38	373,98	87,525	11,068
39	383,95	63,203	20,974
40	393,93	68,659	15,481
41	403,90	68,440	18,573
42	413,87	69,402	11,907
43	423,85	69,335	10,401

44	433,82	69,266	10,580
45	443,79	69,136	10,488
46	453,76	72,145	10,483
47	463,74	68,097	11,135
48	473,71	68,009	12,650
49	483,68	67,943	12,696
50	493,66	67,784	13,039
51	503,63	69,807	11,418
52	513,60	70,327	10,749
53	523,57	70,748	11,011
54	533,55	70,026	13,544
55	543,52	66,871	15,237
56	553,49	64,924	17,827
57	563,47	65,182	19,971
58	573,44	72,900	13,697
59	583,41	92,816	1,682
60	593,38	141,014	0,000
ВСИЧКО		5264.008	1145.023

4.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+0.00 до км.0+420.00
Път 2

N поред	средно разстояние	ИЗКОП в М³	НАСИП в М³
1	5,00	54,775	34,932
2	15,00	59,710	29,087
3	25,00	61,373	27,032
4	35,00	60,064	25,805
5	45,00	62,266	23,245
6	55,00	64,365	21,008
7	65,00	66,463	18,817
8	75,00	68,562	17,672
9	85,00	70,341	17,791
10	95,00	71,777	16,727
11	105,00	74,109	14,200
12	115,00	76,438	11,930
13	125,00	78,891	10,018
14	135,00	81,537	8,926
15	145,00	84,108	8,473
16	155,00	83,808	8,732

17	165,00	79,075	10,028
18	175,00	73,212	12,956
19	185,00	67,754	18,041
20	195,00	62,571	23,527
21	205,00	57,390	29,081
22	215,00	55,981	30,456
23	225,00	58,383	27,865
24	235,00	60,584	25,883
25	245,00	61,418	24,255
26	255,00	61,916	23,630
27	265,00	62,413	23,100
28	275,00	66,835	18,236
29	285,00	72,826	12,095
30	295,00	79,275	7,286
31	305,00	84,271	3,922
32	315,00	89,088	2,405
33	325,00	96,182	1,081
34	335,00	109,279	0,056
35	345,00	113,996	0,000
36	355,00	99,012	1,040
37	365,00	81,465	4,816
38	375,00	69,830	11,103
39	385,00	74,567	9,016
40	395,00	85,704	9,636
41	405,00	75,145	11,484
42	415,00	63,761	19,297
ВСИЧКО		3080.522	654.690

5.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+140.00 до км.0+243.60
Път 4

N поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	145,18	103,896	0,000
2	155,54	86,264	0,000
3	165,90	84,712	0,000
4	176,26	87,698	0,000
5	186,62	83,572	0,000
6	196,98	76,403	0,148
7	207,34	77,590	0,000
8	217,70	87,600	0,000

9	228,06	90,797	0,000
10	238,42	91,235	0,000
ВСИЧКО		869.768m3	0.148m3

6.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+420.00 до км.0+740.00 ПЪТ

2

№ поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	425,00	61,656	13,154
2	435,00	62,165	13,105
3	445,00	63,096	12,604
4	455,00	63,707	10,393
5	465,00	62,138	10,058
6	475,00	60,584	10,916
7	485,00	59,049	11,778
8	495,00	60,381	10,285
9	505,00	64,709	6,676
10	515,00	67,982	3,455
11	525,00	71,343	1,633
12	535,00	75,228	0,532
13	545,00	79,745	0,042
14	555,00	90,730	0,187
15	565,00	94,384	0,277
16	575,00	94,645	0,264
17	585,00	64,678	2,985
18	595,00	33,608	21,494
19	605,00	54,168	13,635
20	615,00	70,609	9,503
21	625,00	63,709	13,233
22	635,00	55,158	13,770
23	645,00	49,895	11,891
24	655,00	44,757	15,390
25	665,00	41,179	20,951
26	675,00	38,963	23,443
27	685,00	37,424	24,422
28	695,00	45,571	23,777
29	705,00	57,659	15,190
30	715,00	50,522	11,018
31	725,00	57,599	4,147
32	735,00	179,056	0,000
ВСИЧКО		2076.096	330.209

7.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+740.00 до км.0+780.00 ПЪТ 2

№ поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	745,00	355,892	0,000
2	755,00	474,173	0,000
3	765,00	349,589	0,000
4	775,00	162,498	0,000
ВСИЧКО		1342.153	0.00

8.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.0+780.00 до км.1+040.00 ПЪТ 2

№ поред	средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	785,00	1,456	70,276
2	795,00	0,000	269,235
3	805,00	0,000	365,151
4	815,00	0,000	394,555
5	825,00	0,000	347,279
6	835,00	0,000	320,112
7	845,00	0,000	307,697
8	855,00	0,000	298,257
9	865,00	0,000	275,790
10	875,00	0,000	248,752
11	885,00	0,000	238,150
12	895,00	0,000	229,166
13	905,00	0,000	234,110
14	915,00	0,000	216,126
15	925,00	0,000	205,851
16	935,00	0,000	205,061
17	945,00	0,000	206,111
18	955,00	0,000	204,701
19	965,00	0,000	189,645
20	975,00	0,000	192,637
21	985,00	0,000	208,935
22	995,00	0,000	219,181
23	1005,00	0,000	185,512
24	1015,00	0,000	160,321
25	1025,00	0,000	118,096
26	1035,00	4,130	48,136
ВСИЧКО		5.587	5958.843

9.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.1+040.00 до км.1+760.00
Път 2

N по ред	Средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	1045,00	57,639	5,390
2	1055,00	89,370	2,957
3	1065,00	93,206	2,579
4	1075,00	88,425	2,180
5	1085,00	88,261	1,639
6	1095,00	92,470	1,192
7	1105,00	96,403	0,816
8	1115,00	107,439	0,535
9	1125,00	109,669	0,361
10	1135,00	106,735	0,352
11	1145,00	104,812	0,444
12	1155,00	102,747	0,485
13	1165,00	99,832	0,554
14	1175,00	92,932	0,714
15	1185,00	83,652	0,931
16	1195,00	84,374	1,063
17	1205,00	91,766	0,862
18	1215,00	90,855	0,884
19	1225,00	89,003	0,781
20	1235,00	86,395	0,585
21	1245,00	83,054	0,456
22	1255,00	82,344	0,316
23	1265,00	81,701	0,024
24	1275,00	74,626	0,000
25	1285,00	74,501	0,421
26	1295,00	89,197	0,000
27	1305,00	92,577	0,000
28	1315,00	70,397	4,327
29	1325,00	89,793	2,511
30	1335,00	93,435	1,344
31	1345,00	92,589	0,587
32	1355,00	77,101	0,880
33	1365,00	64,538	2,970
34	1375,00	60,000	4,528
35	1385,00	61,055	1,932
36	1395,00	73,908	0,950
37	1405,00	90,293	0,700

	1405,00	23,430	22,430
40	1435,00	24,505	25,293
41	1445,00	28,528	22,815
42	1455,00	32,556	20,019
43	1465,00	36,586	17,244
44	1475,00	40,531	14,895
45	1485,00	43,974	12,792
46	1495,00	50,876	8,332
47	1505,00	73,973	0,348
48	1515,00	102,744	0,129
49	1525,00	103,413	0,124
50	1535,00	105,016	0,191
51	1545,00	92,479	0,351
52	1555,00	78,043	0,488
53	1565,00	69,016	1,175
54	1575,00	64,560	3,011
55	1585,00	61,812	3,744
56	1595,00	59,490	4,069
57	1605,00	58,665	4,896
58	1615,00	57,630	5,857
59	1625,00	55,059	7,047
60	1635,00	52,716	8,303
61	1645,00	51,677	9,781
62	1655,00	49,881	11,337
63	1665,00	46,377	13,426
64	1675,00	42,813	15,500
65	1685,00	43,667	17,137
66	1695,00	42,619	19,769
67	1705,00	37,986	22,838
68	1715,00	32,865	25,557
69	1725,00	28,075	27,801
70	1735,00	32,777	23,198
71	1745,00	45,171	16,962
72	1755,00	60,695	8,137
ВСИЧКО		5088.001m3	446.068m3

10.ВЕДОМОСТ НА ЗЕМНИТЕ РАБОТИ от км.1+760.00 до км.1+880.00 ПЪТ

N поред	Средно разстояние	ИЗКОП в М ³	НАСИП в М ³
1	1765,00	79,624	1,987
2	1775,00	85,717	3,058
3	1785,00	67,779	7,832
4	1795,00	76,347	8,660
5	1805,00	74,819	9,906
6	1815,00	72,022	10,274
7	1825,00	72,907	6,739
8	1835,00	67,598	3,985
9	1845,00	69,233	2,914
10	1855,00	73,205	2,087
11	1865,00	77,502	2,464
12	1875,00	74,562	5,779
ВСИЧКО		891.315	65.685

Общата стойност на земните работи в т.ч. изкопи, натоварване на земни маси, превоз, направа на насипи, каменна фракция и други възлиза на 133 283 лв. за подзона А.

Б. ПЪТНИ РАБОТИ

1. Направа на тр.каменна настилка от несортиран трошен камък – 12 961 куб.м, при единична цена 23.75 лв и обща стойност 307 823.75 лв.
2. Направа на бордюри с размери 15x25 см, дължина 5886 м, при единична цена 19.95 лв и обща стойност 117 425 лв.
Обща стойност на пътните работи в подзона А – 425 249 лв.

В. АСФАЛТОВИ РАБОТИ.

1. Остова от трошен камък – количество 5984 тона, при единична цена 94 лв и обща стойност 562 496 лв.
2. Асфалтобетон непълтна смес – количество 2992 тона, единична цена 99 лв, обща стойност 296 208 лв.
3. Асфалтобетон пълтна смес – количество 2992 т, единична цена – 106 лв, обща стойност 317 152 лв.
Общата стойност на асфалтови работи за подзона А възлиза на 1 175 856 лв.

Г. МАРКИРОВКА И СИГНАЛИЗАЦИЯ

Тесни линии – прекъснати и непрекъснати.

Широки линии.

Стрели.

Пътни знаци.

Тръби за стойки.

Обща стойност за маркировка и сигнализация – 3 989 лв.

Стойност на проектирани – 31 000 лв.

Общата стойност за подзона А възлиза на 1 769 377 лв.

Аналогично са определени разходите за другите подзони.

Средната еденична цена за всички подзони е определена на 49.31 лв на основа на подробната количествено –стойностна сметка на подзона А.

Получените резултати са отразени в следната таблица:

№	Наименование на инвестицията	Площ кв.м	Стойност лв/кв.м	Стойност лв общо	Стойност на проектиране лв	Стойност общо лв
1	Строителство на улици в подзона А	35255	49,31	1738377	31000	1769377
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735	49,31	2846913	35000	2881913
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362	49,31	2384730	32000	2416730
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460	49,31	1008883	25000	1033883
	ОБЩО	161812		7978903	123000	8101903

III.7. ДАННИ ОТНОСНО ТЕХНИЧЕСКИТЕ ПАРАМЕТРИ И СТОЙНОСТНОТО ИМ ИЗРАЖЕНИЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИНАДЛЕЖНОСТИ КОИТО СЛЕДВА ДА СЕ ВКЛЮЧАТ КЪМ ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Техническата инфраструктура и тротоарите не са предмет на настоящата концесия.

III.8. ДАННИ И ДОКАЗАТЕЛСТВА ЗА ЦЕЛЕСЪОРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО НАМЕРЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОГНОЗИРАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА

III.8.1. Строителна стойност на обекта на концесията за целия срок на концесията, включително на разходите за технологично оборудване и обзавеждане, в т.ч. за ново строителство, за реконструкция и рехабилитация

Сгласно одобрените количествено стойностни сметки на инвестиционните проекти за обекта на концесията минималните разходи за проектирането и построяването на улиците възлизат на **8 101 903 лв.**

Подробните данни за разпределине на разходите за строителство са отразени в количествено-стойностните сметки на обектите на концесията, приложени към концесионните анализи.

За целия срок на експлоатация не се предвижда друго ново строителство, реконструкция и рехабилитация на обекта на концесията.

III.8.2. Разходите за управление, поддържане и експлоатация на обекта за целия срок на концесията

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.

III.9. ИНВЕСТИЦИОННА ПРОГРАМА ПО ВИДОВЕ ПОДОБЕКТИ И ОСНОВНИ ГРУПИ СТРОИТЕЛНИ И МОНТАЖНИ РАБОТИ И ПО СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ ЗА ЦЕЛИЯ СРОК НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО С КАЛЕНДАРЕН ГРАФИК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО

Инвестиционната програма за обекта на концесията е представена в следната таблица:

№	Наименование на инвестицията	Площ кв.м	Стойност лв/кв.м	Стойност лв общо	Година на извършване от срока на концесията	Стойност Общо с проектиране лв
1	Строителство на улици в подзона А	35255	49,31	1738377	2 година	1769377
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735	49,31	2846913	5 година	2881913
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362	49,31	2384730	7 година	2416730
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460	49,31	1008883	10 година	1033883
	ОБЩО	161812		7978903		8101903

От третата година обектът на концесията започва да функционира и да формира приходи за Концесионера.

Приходите се увеличават поетапно по график, съответстващ на графика на инвестиционната програма.

В концесионния договор следва да се предвиди начин за контрол на инвестиционните мероприятия по видове, срокове, качество и начин на техническо изпълнение.

III.9. ПРЕПОРЪЧИТЕЛЕН ОБХВАТ НА СОБСТВЕНИЯ МОНИТОРИНГ

Собственият мониторинг на концесията е от особено значение за изпълнение на предвидените дейности и свързаните с тях прилежаща инфраструктура, обекти и съоръжения. Същият ще се контролира от отдел „Инвестиционни дейности и околна среда” на Община Шумен.

Необходимо е да бъде изготвен план за собствения мониторинг.

Този мониторинг ще се осъществява чрез наблюдение, анализи и оценки на извършваната работа и дейности от страна на Концесионера. Особено внимание следва да се обръща на изпълнението на инвестиционната програма.

Собственият мониторинг ще се извършва по определен график. Всички резултати от направените проверки ще се отразяват в книга за мониторинг на концесията.

Изготвил:

(инж. Симеон Куцаров)

IV. ЕКОЛОГИЧЕН АНАЛИЗ

1. Резюме на инвестиционното предложение за обекти за концесия

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

Акционерното дружество „Индустриален 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 – $0,8 \times 22856 = 18285$

м³

- превозване на земните маси – 21942 м³
- извършване на тънък изкоп за пътища – 4571 м³
- натоварване на транспорт – 5485 м³
- направа насип – 10805 м³
- полагане геотекстил непътен – 3500 м²
- полагане геотекстил пътен – 3500 м²
- полагане каменна фракция 5-15 слой, 20 см без уплътнение – 700 м³
- 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 непътна смес – 2992 т
- асфалтобетон пътна 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 „Индустириален 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 „Индустириален 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 Индустириалния 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 Индустириалния 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, геотекстилът, каменната фракция, трошеният 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 проектанتي.
- 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 прахността.
- 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.

7. Характеристика на другите дейности, свързани с инвестиционното намерение.

- ел.захранване

Ел.захранване ще е необходимо за външно улично осветление. То ще се осъществи след изграждане на ел.захранването на Индустриалния парк. От там ще се изгради и уличното ел.захранване.

- водоснабдяване

Захранването на обект с вода не е необходимо и няма да се осъществи.

- канализация

Битови и производни отпадни води няма да има и канализация не е нужна. Отпадните води ще бъдат само дъждовни и те ще се заустват разсредоточено.

8. Очаквано замърсяване и дискомфорт на околната среда и риск от инциденти.

Очаквано замърсяване и дискомфорт на околната среда може да се наблюдава по време на строителство и експлоатация. Процесът на строителство е кратък и при набелязаните мерки няма да се отрази съществено върху околната среда. Територията е селищно образувание и няма да се нарушат местообитанията на представителите на животинския свят.

По време на експлоатация, дискомфорт и замърсяване на околната среда ще има в резултат на човешко присъствие и от МПС, преминаващи по улиците.

Но това селищно образувание е за промишлени цели и пътищата са с най-малко участие в това.

Риск от инциденти: може да възникне пожар, наводнения, пътно транспортно произшествие, както по време на строителство, така и по време на експлоатация.

В такъв случай се прекратява работа и се предприемат необходимите действия.

Към проекта трябва да има план за безопасност и здраве, в който да се разгледат тези въпроси.

Възможно е да възникне и инцидент със строител работник.

9. Определяне на чувствителни територии в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони и др. в териториалния обхват на концесията.

Проектът не засяга защитени зони от Националната екологична мрежа (НЕМ), съгласно Закона за биологичното разнообразие (ДВ, бр.77/02 доп.и изм.) и Защитени територии по Закона за защитените територии (ДВ, бр.133/1998 г. доп.и изм.).

В непосредствена близост до обекта няма чувствителни територии, чувствителни зони, уязвими зони.

Имотите не граничат с водни обекти.

Най-близката СОЗ е Р-150х „Алкомет – Шумен”.

Но имотите са достатъчно отдалечени от този водоизточник и неговата СОЗ.

Най-близкият пункт за наблюдение на качеството на повърхностно течащите води течащите води е с. Р.Димитриево - също на голямо разстояние от обекта.

10. Качество и регенеративна способност природните ресурси.

Използваните природни ресурси са вода за питейни нужди по време на строителството, геотекстил, каменна фракция, трошен камък, асфалтобетон. Всички те се регенерират.

11. Характеристика на потенциалното въздействие.

11.1. Въздействие върху:

- хората и тяхното здраве

Въздействие върху хората и тяхното здраве може да възникне по време на строителство.

По време на строителство има опасност от възникване на физически травми, затова се налага задължителен инструктаж на строителните работници и осигуряване на необходимите средства за индивидуална защита.

По време на експлоатация може да възникне пътно транспортен инцидент. В такъв случай трябва да се реагира незабавно.

- земеползване

Разглежданите улици са част от имоти, за които има комбинирани скици.

- материални активи

С инвестиционното намерение няма да се унищожат материални активи, а ще се създадат нови такива.

Ще се построят улици, съгласно инвестиционното намерение.

- атмосферен въздух

11.2. По време на строителство.

Генерирани отпадъчни газове

По време на строителството замърсяването на въздуха ще са дължи основно на изпускане в атмосферата изгорелите газове от ДВГ замърсители- NO_x , CO_2 , N_2O , CH_4 , SO_2 , NH_3 , NMVOC и прах.

При земно-насипните работи ще се емитира прах.

Неговото количество зависи от климатичните и метеорологични фактори (вятър, влажност, температура, устойчивост на атмосферата, характеристика на частиците и др.).

Това са вредни емисии ограничени по време и количество и задължителни при всяко строителство.

По време на строителството ще се увеличат емисиите на някои вредни вещества дължащи се на работата на строителните машини и увеличаване емисиите от прах в резултат на земни изкопни маси.

Емисии от прах

При строителните дейности: изгребване пръст, подравняване на територията, изкопни дейности, товарене на пръст, работа на строителната техника се получава общ суспендиран прах. Тъй като емисионни фактори за това няма в EMEP/CORINAIR се използват емисионните фактори на Американската агенция по околна среда. Емисиите ще бъдат изчислени за

времето в което ще се извършат строителните работи-три месеца по 8 часа на ден-общо 530 часа .

Газови емисии

Те са изчислени с емисионни фактори от ЕМЕП/CORINAIR и се дължат на работата на тежките строителни машини:земно-изкопни работи;товароразтоварни дейности на пръст;строителни материали.

Тези емисии са ограничени по време и количество в рамките на работния ден.

Основните източници на замърсяване са автосамосвали, багер, челен товарач, булдозер.Очаква се да бъдат използвани около 100 т дизелово гориво.Количеството е изчислено при приет дневен пробег в рамките на площадката 25-30 км на самосвал и разход по 15 л/ч на двигател на строителната механизация.За целия период на строителство-около 12 месеца (строителство 1 година) в атмосферата ще се емитират общо:

Емитирано вещество	Емисии за година
NO _x	4,9 т
N ₂ O	0,13 т
CH ₄	0,017 т
CO	1,58 т
CO ₂	0
MNVOC	0,7 т
SO ₂	0,01 т
PM	10,57 т
NH ₃	0,0007 т
Cd	

PAH	
DIOX	

* Към праховите емисии от строителната техника са добавени и прахови емисии от открити прахови източници.

Очакваните генерирани емисии по време на строителство са от строителната техника (двигатели с вътрешно горене на специалните транспортни машини) и прахови емисии при земно-изкопните работи.

Емисиите от строителна техника са малки и няма да бъдат пренесени на големи разстояния, а само върху територията отредена за улиците.

Въздействието е пряко, временно без акумулиращ ефект и обратимо.

Степента на въздействието от товарния трафик е много ниска.

Праховите емисии при земно-изкопните работи са големи. Ще бъдат нарушени физически почвите. Разпространението на праховите частици ще бъде най-вече около самата строителна площадка. Но при спазване технологиите за работа на открито с прахообразни вещества те няма да попречат на способността на атмосферата за самоочистване. Видът на въздействието от строителните дейности е отрицателно, с ограничен обхват

11.3. По време на експлоатация.

Инвентаризацията на емисиите дава оценка, както за нивата на замърсяване така и за идентифициране на източниците.

Дейностите, които генерират емисии на съответните замърсители за разглеждания обект определят вида на източниците на емисии.

Моторни превозни средства (МПС) по линеен път

Емитирано вещество	Емисии за година
NO _x	0,6 т

N ₂ O	0,0046 т
CH ₄	0,023 т
CO	2,1 т
CO ₂	61,40 т
MNVOC	0,40 т
SO ₂	0,006 т
PM	0,020 т
NH ₃	0,008 т
Cd	0,00010 кг
PAH	0,0003 кг
DIOX	2,50 мг

Концентрациите в приземния слой на атмосферата се изчисляват чрез „Методика за отделяне разсейването на емисиите на вредни вещества от превозни средства и тяхната концентрация в приземния атмосферен слой”, разработена като програмен продукт „Трафик оракул”.

Прогнозните оценки се изчисляват чрез модел „Дифузия”. Той дава оценка за нивата на замърсяване с определен замърсител.

Линейни източници

- входни параметри на модела

Линейният източник, който се разглежда за целия път с очакван трафик 120 МПС дневно .

Областта за която се пресмята замърсяването е 4000х4000 м (40 стъпки в посока запад-изток и 40 стъпки в посока север-юг, като всяка стъпка е по 100 м).

- Метеорология-за методиката се използва годишната климатична роза на гр.Шумен

Розата на ветровете е дадена в табл. по долу.Тя се използва при изчисляване оценка на всички източници.

посока на вятъра	скорост	честота
N	4,1	15,7
NE	3,5	11,8
E	2,8	8,6
SE	2,9	12,5
S	3,2	10,8
SW	4,1	8,3
W	5,7	18,6
NW	4,6	13,7

- Параметри на източника-параметрите за всеки отделен източник са X1, Y1, X2 и Y2 на началото и края на сегмента, ширина пътя (m), емисиите (g/(m/s)).

Емисиите са изчислени за всяко вредно вещество по детайлната методика на модул Емисии с обем на трафика 120 МПС денонощно.Получените резултати за максималните стойности от годишните концентрации от линейни източници са дадени в следната таблица:

NO _x	SO ₂	NH ₃	PM ₁₀	C ₆ H ₆	CO ₂	
0,00054	0,00002	8,36E-06	0,00002	1,5E-09	0,10800	Cmax(mg/m ³)
0,04	Няма	Няма	0,02	0,005	Няма	ПДК ср.г. (mg/m ³)
0,026	0,008	Няма	0,01	0,002	Няма	ДОП ср.г. (mg/m ³)

Използвани са за сравнение:

Наредба №9/1991 г.-норми за серен диоксид, азотен диоксид, фини прахови частици и олово в атмосферния въздух

Наредба №1/2004 г.-норми за бензен и въглероден диоксид в атмосферния въздух

Наредба №14/1997 г.-норма за пределно допустими концентрации на вредни вещества в атмосферния въздух на населени места

Съгласно Наредба №9/1999 г.

- средногодишната ПДК на азотни оксиди е $0,04 \text{ mg/m}^3$, което е в сила от 2010 г., средногодишния оценъчен праг (ДОП) за опазване на човешкото здраве е 65% от ПДК т.е. $0,026 \text{ mg/m}^3$, а ДОП за екосистема- $0,0195 \text{ mg/m}^3$

- средногодишна ПДК за серни оксиди (SO_2) няма. Има средногодишна ДОП за екосистема. $0,008 \text{ mg/m}^3$

- средногодишната ПДК за ФПЧ₁₀ е $0,02 \text{ mg/m}^3$ влизаща в сила от 2008 г., а ДОП-средногодишния оценъчен праг за опазване на човешкото здраве е $0,01 \text{ mg/m}^3$

Съгласно Наредба №14/1997 г.

- средногодишната ПДК за амоняк (NH_3) няма.(В по стария вариант на Наредбата годишната ПДК е $0,05 \text{ mg/m}^3$)

Съгласно Наредба №1/2004 г.

- средногодишната ПДК за бензен (C_6H_6) е $0,005 \text{ mg/m}^3$, влизаща в сила от 2010 г. ДОП-средногодишния долен оценъчен праг за опазване на човешкото здраве е 40% от ПДК или $0,002 \text{ mg/m}^3$

Видно е от таблицата ,че няма замърсител надвишаващ годишните норми.

Дадени са графичните изчертания с очертаните изолинии.

Сравнения с ПДК

NO_x -С max е 74 пъти по ниско от ПДК

SO₂- C max е 400 пъти по ниско от ДОП

PM₁₀- C max е 500 пъти по ниско от ПДК

Неприятни миризми не се очакват. Следователно при спазване на всички наредбени мерки не се очаква увеличаване фоновото замърсяване на атмосферния въздух.

Води.

Инвестиционното намерение не оказва отрицателно въздействие върху повърхностните води и подземните води и не променя техния режим на действие.

Отпадните води от обекта са дъждовни

С инвестиционното намерение не се предвижда изграждане на тръбни кладенци и язовири, корекции на речни русла и други хидротехнически съоръжения, с които биха се нарушили динамичните запаси на повърхностни и подземни води в района и водния баланс като цяло. Най-близката санитарно охранителна зона от водоснабдителна система на гр. Шумен се намира на около 15 км от обекта.

От гореизложеното можем да направим следното заключение: инвестиционното намерение не оказва отрицателно въздействие върху повърхностните и подземни води и не променя техния режим на действие.

Почва.

За строителство на улиците ще се наруши хумусен пласт.

Отнетият хумус ще се използва в последствие за рекултивация. Ако има излишна пръст, тя ще се изнесе на място посочено от общината.

От гореизложеното може да се направи извода, че въздействието, което обектът ще окаже върху почвата в района е минимално и несъществено.

При спазване на наредбените мерки не се очаква замърсяване на почвите.

Земни недра.

С изграждане и експлоатация на обекта не се нарушават земните недра.

Ландшафт.

След реализация на обекта ландшафтът се променя, но това е за цялото селище.

Въздействието, което обектът ще окаже върху ландшафта, е минимално. Обектът ще се впише в ландшафта на Индустриалния парк.

Природни обекти.

Околните територии като природен обект ще запазят функциите и целостта си в екологично отношение. Реализирането на инвестиционното

намерение няма да окаже негативно въздействие върху природните обекти в гр.Шумен.

Минерално разнообразие.

С реализирането на обекта не се променя съществуващото положение.

Биологично равновесие.

С реализирането на обекта не се променя биологичното равновесие в района и в частичност на разглежданата площадка.

Защитени територии и паметници на културата.

В близост до обекта няма паметници на културата и защитени територии.

Отпадъци и техните местоположения.

- по време на строителството:

- 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. Коричество – 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.

- рискови енергийни източници-не се очакват.

Създаденият шум по време на строителните работи е непостоянен и с временен характер.

Независимо от това въздействието му по време на строителство ще бъде отрицателно и пряко. Очаква се да оказва отрицателно влияние и на работещите на площадката. Степента на въздействие е средна, честотата-временна, а продължителността-краткотрайна (по време на изграждане на обекта). Шумът от обслужващата техника не оказва въздействие извън територията на площадката. Възможни са и вибрации по време на строителство от някои строителни машини.

Реализирането на инвестиционното намерение на всички етапи-проектиране, строителство и експлоатация на улиците ще се осъществи съгласно изискванията на действащите български нормативни документи.

Източници на шум по време на експлоатация са МПС (камиони, леки коли и др.) докарващи стоки и хора.

Този шум е с отрицателно въздействие, но е основно през дневния период на денонощието. Въздействието е по време на цялата експлоатация и обхваща територията на инвестиционното намерение и е дългосрочно.

Рискови енергийни източници няма да има.

12. Въздействие върху елементи на Националната екологична мрежа включително на разположените в близост до обекта на концесията.

В близост няма разположени елементи на НЕМ и никакво влияние не се очаква върху НЕМ от обекта.

12.1. Вид на въздействието.

- атмосферен въздух

Незначително, краткотрайно по време на строителството.

По време на експлоатация-незначително, дълготрайно.

- води

Незначително по отношение на повърхностните води и подпочвени води.

- почви

Незначително въздействие.

- ландшафт

Променя се видът на ландшафта.

- въздействие върху здравето на човека-положително

12.2. Обхват на въздействието.

Териториалният обхват е малък. Отнася се за незначителна по площ площадка. Не се очакват негативни въздействия върху жителите на гр. Шумен и съществуващата флора и фауна.

12.3. Вероятност на поява на въздействието.

Кумулативни и комбинирани въздействия не се очакват.

12.4. Продължителност, честота и обратимост на въздействието.

Продължителността ще бъде дълготрайна, честотата-ниска; възможност-положителна; въздействието е постоянно.

Не се налага изготвяна на програми за отстраняване на екологични щети.

Изготвил:

инж.Евелина Павлинова Шишманова с удостоверение №962 от 18.04.08 г. от МОСВ.

V. ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ

V.1. АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ И ПРИХОДИТЕ ОТ КОНЦЕСИЯТА

V.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.

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.

V.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 „Индустриален 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 срока на концесията са отразени в приложената **ТАБЛИЦА № 3**.

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

V.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 „Индустриален парк Шумен“ както за инвестиции, така и за развитие на бизнес, откриване на нови работни места и прочие.

С оглед на обществения интерес считаме, че „нулевият сценарий“ следва да бъде отхвърлен и обекта трябва да бъде отдаден на концесия.

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

V.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.

На практика това означава да се намери какъв е размерът на дисконтовия процент, с който трябва да дисконтираме нетните парични потоци от проекта, така, че общата им настояща стойност да е равна на настоящата стойност на инвестиционните разходи, т.е разликата между двете стойности да е равна на нула.

Математическият израз на този метод може да се представи по следния начин:

$$IC = Nm1/(1 + Dr) + Nm2/(1 + Dr) + Nm3/(1 + Dr) + Nmn/(1 + Dr)$$

където:

IC – размер на инвестиционните разходи;

Nm1,2...n – нетни парични потоци, съответно за първата, втора и т.н до n-та година;

Dr – размер на дисконтовия процент.

Вътрешната норма на възвращаемост ще е онзи размер на **Dr**, при който:

$$[Nm1/(1 + Dr) + Nm2/(1 + Dr) + Nm3/(1 + Dr) + Nmn/(1 + Dr)] - IC = 0$$

При проекти, в които се прогнозира неравномерно разпределени по години парични 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.**

В таблицата са посочени получените нетни настоящи стойности (NPV) по години при дисконтов фактор 8 %, 8.2 %, 8.25 %, 8.3 %, и 8.5 % за срока на концесията - 35 години.

При дисконтов фактор 8 % нетната настояща стойност е 161 178 лв.

При дисконтов фактор 8.2 % нетната настояща стойност е 53 635 лв.

При дисконтов фактор 8.25 % нетната настояща стойност е 27 557 лв.

При дисконтов фактор 8.3 % нетната настояща стойност е 1 793 лв.

При дисконтов фактор 8.5 % нетната настояща стойност е – 98 187 лв.

При търсене на нормата на възвращаемост по пътя на математически изчисления чрез интерполиране се използва формулата:

$$Dr = + Dr1 + (+ Dr2 - + Dr1) * NPV1 / (NPV1-NPV2)$$

където:

Dr – търсена дисконтова норма – респективно IRR;

Dr1 – по-ниската стойност на дисконтовата норма;

Dr2 – по-високата стойност на дисконтовата норма;

NPV1 – нетната настояща стойност, получена при дисконтиране с по-ниската норма;

NPV2 – нетната настояща стойност, получена при дисконтиране с по-високата норма;

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.

V.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.

За изчисляване на сегашната стойност на бъдещи парични стойности се използва формулата за нарастване на капитала по схемата на сложната лихва, но неизвестна в нея вече е не бъдещата, а първоначалната т.е сегашната стойност на капитала.

Формулата се записва по следния начин:

$$PV = FV / (1 + r)^n$$

където

PV – настоящата стойност;

FV – бъдещата стойност;

r – дисконтова норма.

Определяне на коефициента на дисконтиране КД (r).

Коефициента на дисконтиране определяме по метода “натрупване на риска”, по формулата:

$$\begin{aligned} \text{КД} = & \text{Възвращаемост на безрискова инвестиция } R_f \\ & (+) \text{ Премия за риска на капиталовия пазар } R_e \\ & (+) \text{ Премия за инвестиране в конкретно предприятие } C_s \end{aligned}$$

На основа на макроикономическата рамка и факторите, които действат в страната определяме размера на безрисковата инвестиция - R_f в размер на 4 %.

Този размер се определя на основа на доходността на Държавните ценни книжа и други гарантирани нисколихвени ценни книжа и финансови инструменти, представляваща по същество основния лихвен процент.

В условията на капиталовия пазар в страната определям размера на R_e на 3 %. Този размер е нормален за страна с нововъзникващ капиталов пазар, каквато е нашата.

Специфичния риск на предприятието определяме на основата на средноаритметичната стойност на следните фактори:

- | | |
|--|-----|
| • ръководство на предприятието | 0 % |
| • мащаб на предприятието | 0 % |
| • финансова структура | 0 % |
| • продуктова и географска диверсификация | 0 % |
| • доходи | 1 % |
| • други специфични рискове | 0 % |

Среден коефициент на специфичен риск на предприятието - 1 %.

$$\text{КД} = 4 + 3 + 1 = 8 \%$$

Определеният размер на коефициента на дисконтиране е нормално приемлив за специфичните условия на развитие на предприятието.

Приложението на метода е отразено в приложената **ТАБЛИЦА № 5.**

При прилагане на формулата се получават следните резултати:

1. Настоящата стойност на инвестиционните разходи е отразена в следната таблица:

Наименование	Стойност, лв 1 година	Стойност, лв 2 година	Стойност, лв 5 година	Стойност, лв 7 година	Стойност, лв 10 година	Стойност, лв общо
Инвестиционни разходи	884689	884689	2881913	2416730	1033883	8 101 903
Дисконтов фактор, при $r=8\%$	0,9259	0,8573	0,6806	0,5835	0,4632	0,4632
Нетна сегашна стойност	819156	758478	1961382	1410139	478888	5 428 042

Общият размер на дисконтираните инвестиционни разходи съставлява **5 428 042 лв.**

2. Настоящата стойност на дисконтираните нетни бъдещи приходи от обекта – при КД – 8% и срок 35 години -

8 010 298 лв (от таблицата за дисконтирани нетни бъдещи приходи при дисконтова норма 8%).

3. Разликата между двете стойности съставлява

$$8\,010\,298 - 5\,428\,042 = 2\,582\,256 \text{ лв}$$

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

V.2.3. Срок на откупуване на инвестициите

Метод срок на откупуване PBP (Playback period).

Този метод се отнася към методите, които не отчитат промените на стойността на парите във времето.

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.

Търсеният период на възвращаемост се намира, като инвестиционните разходи се разделят на осигурения от инвестицията средногодишен нетен паричен поток.

Средногодишният нетен паричен поток определяме в размер на
14 288 219 лв / 35 години = 408 235 лв.

Размер на инвестицията – ангажиран капиталов ресурс – **8 101 903 лв.**
 Срокът на откупуване определяме в размер на:
8 101 903 / 408 235 = 19.84 години.

Срокът на откупуване може да бъде определен на 20 години.

V.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.

V.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 дисконтиране) - лева	Дисконтирана 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	

V.3. АНАЛИЗ НА РИСКОВЕТЕ И ИЗГОТВЯНЕ НА МАТРИЦА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО ИМ

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**.

Намалението на нетната настояща стойност на концесията с отчитане на риска съставлява 566 108 лв, съставляващо около 251 %.

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.

Изготвил:



(инж. Симеон Куцаров)

VI. ПРАВЕН АНАЛИЗ (към март 2011 г)

Нормативна уредба:

- **Конституция на РБ, (КРБ)** В сила от 13.07.1991 г.

Обн. ДВ. бр.56 от 13 Юли 1991г., изм. ДВ. бр.85 от 26 Септември 2003г., изм. ДВ. бр.18 от 25 Февруари 2005г., изм. ДВ. бр.27 от 31 Март 2006г., изм. ДВ. бр.78 от 26 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.12 от 6 Февруари 2007г.

- **Закон за концесиите (ЗК)** Обн., ДВ, бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., изм. ДВ. бр.53 от 30 Юни 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.109 от 20 Декември 2007г., изм. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.67 от 29 Юли 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.47 от 23 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.99 от 15 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.103 от 29 Декември 2009г., изм. ДВ. бр.52 от 9 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г.

- **Правилник за прилагане на Закона за концесиите**, Обн. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006г., попр. ДВ. бр.59 от 21 Юли 2006г., изм. ДВ. бр.84 от 19 Октомври 2007г., изм. ДВ. бр.3 от 12 Януари 2010г., изм. ДВ. бр.21 от 15 Март 2011г.

- **Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА)** Обн. ДВ. бр.77 от 17 Септември 1991г., изм. ДВ. бр.24 от 14 Март 1995г., изм. ДВ. бр.49 от 30 Май 1995г., изм. ДВ. бр.65 от 21 Юли 1995г., изм. ДВ. бр.90 от 24 Октомври 1996г., доп. ДВ. бр.122 от 19 Декември 1997г., изм. ДВ. бр.33 от 24 Март 1998г., изм. ДВ. бр.130 от 5 Ноември 1998г., изм. ДВ. бр.154 от 28 Декември 1998г., доп. ДВ. бр.67 от 27 Юли 1999г., изм. ДВ. бр.69 от 3 Август 1999г., изм. ДВ. бр.26 от 29 Март 2000г., изм. ДВ. бр.85 от 17 Октомври 2000г., изм. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., доп. ДВ. бр.28 от 19 Март 2002г., изм. ДВ. бр.45 от 30 Април 2002г., изм. ДВ. бр.119 от 27 Декември 2002г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2003г., изм. ДВ. бр.19 от 1 Март 2005г., изм. ДВ. бр.34 от 19 Април 2005г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.69 от 25 Август 2006г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.63 от 3 Август 2007г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.108 от 19 Декември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.14 от 20 Февруари 2009г., изм. ДВ. бр.35 от 12 Май 2009г., изм. ДВ. бр.42 от 5 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.44 от 12 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.97 от 10 Декември 2010г., изм. ДВ. бр.9 от 28 Януари 2011г.

-**Закон за общинската собственост (ЗОС)**, в сила от 01.06.1996 г., отразена деноминацията от 05.07.1999 г., Обн. ДВ. бр.44 от 21 Май 1996г., изм. ДВ. бр.104 от 6 Декември 1996г., изм. ДВ. бр.55 от 11 Юли 1997г., изм. ДВ. бр.22 от 24

Февруари 1998г., изм. ДВ. бр.93 от 11 Август 1998г., изм. ДВ. бр.23 от 12 Март 1999г., изм. ДВ. бр.56 от 22 Юни 1999г., изм. ДВ. бр.64 от 16 Юли 1999г., изм. ДВ. бр.67 от 27 Юли 1999г., изм. ДВ. бр.69 от 3 Август 1999г., изм. ДВ. бр.96 от 5 Ноември 1999г., изм. ДВ. бр.26 от 29 Март 2000г., доп. ДВ. бр.34 от 6 Април 2001г., изм. ДВ. бр.120 от 29 Декември 2002г., изм. ДВ. бр.101 от 16 Ноември 2004г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.36 от 2 Май 2006г., изм. ДВ. бр.59 от 20 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.63 от 3 Август 2007г., изм. ДВ. бр.92 от 13 Ноември 2007г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.70 от 8 Август 2008г., изм. ДВ. бр.100 от 21 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.10 от 6 Февруари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.41 от 2 Юни 2009г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г., изм. ДВ. бр.15 от 18 Февруари 2011г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г.

ИЗГОТВИЛ: ГЕНЧО ГАНЧЕВ ГАТЕВ, адвокат, вписан в АК-гр.Шумен, ЕГН 5703218881

VI.1. ВЪВЕДЕНИЕ - ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНИЯ АНАЛИЗ – ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ

Настоящия анализ се изготвя на основание чл. 21 от ЗК, във връзка с чл. 8 и 9 от ППЗК и Приложение № 1 към същия.

Съгласно чл. 9. от ЗК предоставянето на концесията включва:

- извършване на подготвителни действия;
- провеждане на процедура за предоставяне на концесия;
- сключване на концесионен договор.

Съответно процедурата за предоставяне на концесия включва:

- приемане на решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия;
- провеждане на открита процедура, ограничена процедура или състезателен диалог за предоставяне на концесия;
- определяне на концесионер.

Подготвителните действия съгласно чл. 21 от ЗК - включват изработване на обосновка на концесията, която се основава най-малко на правен, финансово-икономически, технически и екологичен анализ. С обосновката на концесията се мотивира предложението за предоставяне на концесия и се определят характеристиките на обекта на концесията и основното ѝ съдържание.

Изискванията към съдържанието на обосновката на концесията и на анализите и редът за тяхното изработване и приемане се определят с правилника за прилагане на ЗК (ППЗК).

Чл. 8. алинея 4 от ППЗК препраща относно минимално необходимото и изискуемо съдържание на концесионните анализи към Приложение.

Раздел IV от него определя минимални изисквания относно съдържанието на правния анализ като част от концесионните анализи, като изискванията към правния анализ са:

1. Правният анализ се основава на наличните документи по раздел I и на индивидуализацията на обекта на концесията, включително на прилежащата инфраструктура, на концесионната площ и на другите принадлежности, и/или на дейностите по предоставяне на услугата от обществен интерес и на другите стопански дейности, установени в техническия анализ.

2. Правният анализ съдържа:

2.1. Определяне на предмета на концесията.

2.2. Определяне на фактическото и правното основание за предоставяне на концесията, включително установяване на наличието или необходимостта от предотвратяване на обстоятелства, които създават опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред или на други обстоятелства, определени със закон.

2.3. Установяване и анализ на собствеността върху обекта на концесията и на прилежащата инфраструктура и на концесионната площ и на другите принадлежности, включително наличието на ограничени вещни права и други тежести.

2.4. Установяване и квалифициране на придобити или осъществявани права върху обекта на концесията.

2.5. Установяване на необходимостта от извършване на отчуждителни процедури по реда на Закона за държавната собственост или на Закона за общинската собственост.

2.6. Анализ и препоръки относно съдържанието на концесионния договор, включително:

а) условията за влизане в сила на концесионния договор, обусловени от нормативен акт, включително задълженията на концедента за предаване на обекта на концесията или на територията, необходима за неговото изграждане;

б) условията за осъществяване на концесията;

в) конкретните права и задължения на страните по концесионния договор;

г) отговорността за неизпълнение на задълженията по концесионния договор;

д) условията и редът за решаване на споровете между страните;

е) изискванията към състоянието, в което обектът на концесията се предава на концедента след прекратяване на концесионния договор.

Структурата на настоящия правен анализ следва структурата на законово-определените изисквания относно съдържанието, съобразно нормативния акт, посочен по-горе.

Целта на настоящия анализ е да се направи описания на обекта на концесията с неговите основните характеристики – право на собственост и др., да

се посочат фактическите и правни основания за предоставяне обекта на концесията; да се посочат основните характеристики на извършваните услуги или други стопански дейности свързани с обекта на концесията и условията за тяхното извършване, също така установяване на основните условия и елементи на концесията, включително основните права и задължения на страните по концесионния договор и други.

VI.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРЕДМЕТА НА КОНЦЕСИЯТА.

Предмет на настоящия правен анализ е обект на концесията:

право на експлоатация върху следните обекти от обществен интерес - публична общинска собственост:

«проектиране и изграждане на всички улици на територията на селищно образувание «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»

VI.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ФАКТИЧЕСКОТО И ПРАВНОТО ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСТАНОВЯВАНЕ НА НАЛИЧИЕТО ИЛИ НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО СЪЗДАВАТ ОПАСНОСТ ЗА НАЦИОНАЛНАТА СИГУРНОСТ И ОТБРАНАТА НА СТРАНАТА, ЗА ОКОЛНАТА СРЕДА, ЗА ЧОВЕШКОТО ЗДРАВЕ, ЗА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ЗОНИ И ОБЕКТИ И ЗА ОБЩЕСТВЕНИЯ РЕД ИЛИ НА ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИ СЪС ЗАКОН.

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.

С 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 действащ 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 предоставен 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.

VI.4. УСТАНОВЯВАНЕ И АНАЛИЗ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА И НА ПРИЛЕЖАЩАТА ИНФРАСТРУКТУРА И НА КОНЦЕСИОННАТА ПЛОЩ И НА ДРУГИТЕ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАЛИЧИЕТО НА ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА И ДРУГИ ТЕЖЕСТИ.

В чл.3, ал.2, т.1 от Закона за общинската собственост е посочено, че публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон. Съгласно чл. 16, ал.1 от Закона за утroyство на територията, с подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост: на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто. Съгласно чл.16, ал.5 от ЗУТ, община Шумен е придобила собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1, включително за изграждане на улиците и техническата инфраструктура в урбанизираната територия, като своя публична собственост от датата на влизане в сила на плана.

С одобряване на ПУП на селищно образувание «Индустриален парк Шумен», който е първи план относно неурегулираната дотогава територия на селищното образувание, община Шумен е придобила собствеността върху частите от имотите, върху които се предвижда изграждане на пътна инфраструктура, включително улици, като по силата на закона тези улици са публична общинска собственост.

Следва да се отбележи, че публичната общинска собственост се разпростира върху всички елементи от инфраструктурата, които се явяват принадлежност към улиците, а не само върху площта, попадаща под уличното платно.

Съгласно чл.56, ал.2 от Закона за общинската собственост, за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Тъй като не съществува специален закон, който да предвижда за улиците и другите линейни обекти в селищното образувание «Индустриален парк Шумен»

да се съставят актове за публична общинска собственост, следва да се приеме, че собствеността на община Шумен върху тях, е установена по силата на законовите разпоредби, цитирани по-горе и не е необходимо съставянето на актове за общинска собственост или други документи, които да удостоверяват собствеността на общината.

"Концесионната площ" е площта, върху която по застроителния план е предвидено изграждането на улиците, заедно с инфраструктурата им, включително и тротоари, на територията на селищно образувание „Индустиален парк Шумен” община Шумен. Съобразно одобрения подробен устройствен план на селищното образувание общата площ на улиците в подзона А- 35 255 кв.м. Площта на събирателните улици е като следва:

- Подзона В – 57 735 кв.м;
- Подзона С – 48 362 кв.м;
- Подзона D – 20 460 кв.м.

Върху концесионната площ не е установено наличие на ограничени вещни права и други тежести към датата на изготвяне на настоящият правен анализ.

VI.5. УСТАНОВЯВАНЕ И КВАЛИФИЦИРАНЕ НА ПРИДОБИТИ ИЛИ ОСЪЩЕСТВЯВАНИ ПРАВА ВЪРХУ ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА.

В чл.7, ал.1 и 2 от ЗОС е уредена забрана за придобиване по давност на имоти общинска публична собственост, както и тяхното отчуждаване, обременяване с вещни права, а така също и да се включват в имуществото на търговските дружества.

От наличната информация към момента е видно, че върху имотите, в които ще бъде реализирана концесията не е предоставено особено право на ползуване (на експлоатация) -т. е . концесия за други обекти и на други лица.

При наличие на горепосочената императивна забранителна правна норма и при липсата на данни за предоставяне на особено право на ползуване може да се направи извода, че не е установено наличието на други права върху обекта на концесията.

VI.6. УСТАНОВЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОТЧУЖДИТЕЛНИ ПРОЦЕДУРИ ПО РЕДА НА ЗАКОНА ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ ИЛИ НА ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

За задоволяване на конкретни нужди на държавата и общините е допустимо и възможно в предвидени от закона случаи да се отнемат определени имоти от техния собственик чрез одържавяването им или иначе казано – отчуждаването им. То се изразява в една административна дейност, в едно принудително действие, осъществявано при спазване на определена процедура, имаща за цел задоволяване на важна обществена нужда, чрез отчуждаването на конкретен имот или имоти.

Конституцията предвижда възможност за принудително отчуждаване на собственост в чл. 17, ал. 5. За осъществяването на тази възможност обаче безусловно необходимо е спазването на няколко кумулативно дадени допълнителни изисквания. Изискванията ще бъдат тук само изброени, без да се разглеждат подробно: актът на отчуждаване да е "въз основа на закон"; отчуждаването да е за държавни и общински нужди, които "не могат да бъдат задоволени по друг начин"; предоставяне на „предварително и равностойно обезщетение” на засегнатите лица.

От горното може да се направи извод, че на този етап не са необходими отчуждителни действие относно частни имоти или на част от тях, с оглед предоставяне на концесиите, предмет на този анализ.

VI.7. АНАЛИЗ И ПРЕПОРЪКИ ОТНОСНО СЪДЪРЖАНИЕТО НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР, ВКЛЮЧИТЕЛНО:

УСЛОВИЯ ЗА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР, ОБУСЛОВЕНИ ОТ НОРМАТИВЕН АКТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА КОНЦЕДЕНТА ЗА ПРЕДАВАНЕ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА ИЛИ НА ТЕРИТОРИЯТА, НЕОБХОДИМА ЗА НЕГОВОТО ИЗГРАЖДАНЕ; УСЛОВИЯ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНЦЕСИЯТА; КОНКРЕТНИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР; ОТГОВОРНОСТ ЗА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР; УСЛОВИЯ И РЕД ЗА РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕТЕ МЕЖДУ СТРАНИТЕ И ДРУГИ. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СЪСТОЯНИЕТО, В КОЕТО ОБЕКТЪТ НА КОНЦЕСИЯТА СЕ ПРЕДАВА НА КОНЦЕДЕНТА СЛЕД ПРЕКРАТЯВАНЕ НА КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР.

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

Съобразно чл. 23 от общият Закона 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 предоставянето 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 тържните 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 тържни документи;
2. определя условията и реда за провеждане на конкурса или търга;
3. определя състава на конкурсната или тържната 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 тържните 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 образувание, 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.

В конкретния случай предлагам да не бъде определяно концесионно възнаграждение на концесионера към концедента.

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 образувание.

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.

ИЗГОТВИЛ:.....

(адв. Г.Гатев)

VII. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ ОТ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА

Създават се предпоставки за намаляване на безработицата в региона с препоръчителното откриване на нови работни места в ново селищно образувание – „Индустиалеин парк Шумен”.

Предоставят се обществени услуги на населението.

Създават се предпоставки за допълнителни приходи в общинския бюджет, чрез предоставенето на общинската концесия и новите стопански дейности, които ще произтичат от нейното осъществяване.

Конкурсната комисия да си създаде подходящи критерии за оценка на кандидат – концесионерите и техните предложения.

Условията в предложението на спечелилия кандидат-концесионер да се включат в договора за отдаване на концесията.

В схемата на комплексния план към предложенията на кандидат-концесионерите да се предостави възможност за включване на инициативи със социална насоченост, които също да бъдат оценявани от общинската комисия.

Ръководител колектив:.....
/инж. Симеон Куцаров/

ТАБЛИЦА № 1

СПИСЪК на поземлените имоти в "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН", ЕКАТТЕ 95162

№	ПИ №	Собственик	ЕИК	Площ дка	Местност	Начин на трайно ползване
		ПОДЗОНА А				
1	83510.53.33	Индустириален парк Шумен АД	200667896	120,000	Баш Тепе	нива
2	83510.53.34	Индустириален парк Шумен АД	200667896	10,000	Баш Тепе	нива
3	83510.53.35	Индустириален парк Шумен АД	200667896	10,000	Баш Тепе	нива
4	83510.53.36	Индустириален парк Шумен АД	200667896	13,000	Баш Тепе	нива
5	83510.53.37	Индустириален парк Шумен АД	200667896	194,386	Баш Тепе	нива
6	83510.53.38	Индустириален парк Шумен АД	200667896	17,000	Баш Тепе	нива
7	83510.53.9	Община Шумен	ООО931721	9,318		полски път
8	83510.53.6	Община Шумен	ООО931721	0,452	Баш Тепе	полски път
		ОБЩО		374,156		

№	ПИ №	Собственик	ЕИК	Площ дка	Местност	Начин на трайно ползване
		ПОДЗОНА В				
9	83510.76.4	Индустириален парк Шумен АД	200667896	111,592	Ак Чорек	нива
10	83510.76.14	НИКИ - БТ АД	1270335845	100,001	Ак Чорек	нива
11	83510.76.18	Индустириален парк Шумен АД	200667896	47,658	Ак Чорек	нива
12	83510.76.21	Индустириален парк Шумен АД	200667896	129,458		нива
13	83510.76.22	Индустириален парк Шумен АД	200667896	39,352	Ак Чорек	нива
14	83510.76.27	Индустириален парк Шумен АД	200667896	508,199	Ак Чорек	нива
15	83510.76.23	Община Шумен	ООО931721	0,356		полски път
16	83510.76.24	Община Шумен	ООО931721	1,284		полски път
		ОБЩО		937,900		

№	ПИ №	Собственик	ЕИК	Площ дка	Местност	Начин на трайно ползване
		ПОДЗОНА С				
17	83510.75.2	Индустриален парк Шумен АД	200667896	438,365	Ак Чорек	нива
18	83510.75.17	Индустриален парк Шумен АД	200667896	4,222	Ак Чорек	нива
19	83510.75.20	Индустриален парк Шумен АД	200667896	3,674	Ак Чорек	нива
20	83510.75.21	Индустриален парк Шумен АД	200667896	59,674	Ак Чорек	нива
21	83510.75.22	Индустриален парк Шумен АД	200667896	93,802		нива
22	83510.75.3	Община Шумен	ООО931721	1,125	Баш Тепе	полски път
23	83510.75.5	Община Шумен	ООО931721	2,755	Баш Тепе	полски път
		ОБЩО		603,617		

№	ПИ №	Собственик	ЕИК	Площ дка	Местност	Начин на трайно ползване
		ПОДЗОНА D				
17	83510.60.76	Индустриален парк Шумен АД	200667896	507,502	Ак Чорек	нива
		ОБЩО		507,502		

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

ТАБЛИЦА № 2

ИНВЕСТИЦИОННА ПРОГРАМА ЗА СРОКА НА КОНЦЕСИЯТА

№	Наименование на инвестицията	Площ кв.м	Стойност лв/кв.м	Стойност лв общо	Година на извършване от срока на концесията	Стойност на проектиране лв	Стойност общо лв
1	Строителство на улици в подзона А	35255	49,31	1738377	2 година	31000	1769377
2	Строителство на събирателни улици в подзона В	57735	49,31	2846913	5 година	35000	2881913
3	Строителство на събирателни улици в подзона С	48362	49,31	2384730	7 година	32000	2416730
4	Строителство на събирателни улици в подзона D	20460	49,31	1008883	10 година	25000	1033883
	ОБЩО	161812		7978902,67		123000	8101903

ТАБЛИЦА № 3

ПРИХОДИ ЗА СРОКА НА КОНЦЕСИЯТА ПО ГОДИНИ

№	Наименование	Мярка	Приходи 1 г. лв	Приходи 2 г. лв	Приходи 3 г. лв	Приходи 4 г. лв	Приходи 5 г. лв	Приходи 6 г. лв	Приходи 7 г. лв	Приходи 8 г. лв	Приходи 9 г. лв	Приходи 10 г. лв	Приходи 11 г. лв	Приходи 12 г. лв
1	Размер на инвестициите след втора година	лв		1769377	1769377	1769377	1769377	4651290	4651290	7068020	7068020	7068020	8101903	8101903
2	Данъчно признати ам. норми по чл. 55 от ЗКПО	%			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Размер на данъчно признати ам. отчисления	лв			176938	176938	176938	465129	465129	706802	706802	706802	810190	810190
4	Максимален размер на надвишаване на ам.отч.	%			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
5	Максимален размер на събирани такси				265407	265407	265407	697694	697694	1060203	1060203	1060203	1215285	1215285
6	Приходи от обекта от третата година	лв			265407	265407	265407	697694	697694	1060203	1060203	1060203	1215285	1215285

№	Наименование	Мярка	Приходи 13 г. лв	Приходи 14 г. лв	Приходи 15 г. лв	Приходи 16 г. лв	Приходи 17 г. лв	Приходи 18 г. лв	Приходи 19 г. лв	Приходи 20 г. лв	Приходи 21 г. лв	Приходи 22 г. лв	Приходи 23 г. лв	Приходи 24 г. лв
1	Размер на инвестициите след втора година	лв	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903
2	Данъчно признати ам. норми по чл. 55 от ЗКПО	%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Размер на данъчно признати ам. отчисления	лв	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190
4	Максимален размер на надвишаване на ам.отч.	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
5	Максимален размер на събирани такси		1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
6	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285

№	Наименование	Мярка	Приходи 25 г. лв	Приходи 26 г. лв	Приходи 27 г. лв	Приходи 28 г. лв	Приходи 29 г. лв	Приходи 30 г. лв	Приходи 31 г. лв	Приходи 32 г. лв	Приходи 33 г. лв	Приходи 34 г. лв	Приходи 35 г. лв	Общо за 35 г., лв
1	Размер на инвестициите след втора година	лв	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	8101903	
2	Данъчно признати ам. норми по чл. 55 от ЗКПО	%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
3	Размер на данъчно признати ам. отчисления	лв	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	810190	
4	Максимален размер на надвишаване на ам.отч.	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
5	Максимален размер на събирани такси		1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	22386212
6	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	22386212

Общо приходи за срока на концесията

22386212 лв

ТАБЛИЦА № 4

РАЗХОДИ ЗА СРОКА НА КОНЦЕСИЯТА

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед.цена, лв	Стойност, лв от 3 година	Стойност, лв от 6 година	Стойност, лв от 8 година	Стойност, лв от 11 година
	Приходи				260757	687794	1045503	1196835
1	Разходи за ел.енергия	кВтч	22484	0,14614	3286	5257	7886	9069
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	1397	2235	3352	3855
3	Разходи за материали				18000	28800	43200	49680
4	Разходи за текущи ремонти				36000	57600	86400	99360
5	Разходи за труд				60000	96000	144000	165600
6	Разходи за осигуровки							
	фонд пенсии	%	9,2		5520	8832	13248	15235
	безработица	%	0,6		360	576	864	994
	ДЗПО	%	2,8		1680	2688	4032	4637
	труд.злополука	%	1		600	960	1440	1656
	здравно осигуряване		4,8		2880	4608	6912	7949
7	Други разходи				3000	4800	7200	8280
8	Общо разходи				132723	212356	318534	366314
9	Брутна печалба				128034	475438	726969	830521
10	Корпоративен данък	%	10		12803	47544	72697	83052
11	Нетна печалба				115231	427894	654272	747469
	Общо разходи				145526	259900	391231	449366

ТАБЛИЦА № 5

ДИСКОНТИРАНИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ НА КОНЦЕСИЯТА

№	Наименование	Стойност, лв 1 година	Стойност, лв 2 година	Стойност, лв 3 година	Стойност, лв 4 година	Стойност, лв 5 година	Стойност, лв 6 година	Стойност, лв 7 година	Стойност, лв 8 година	Стойност, лв 9 година	Стойност, лв 10 година	Стойност, лв 11 година	Стойност, лв 12 година	Стойност, лв 13 година
1	Приходи от обекта			265407	265407	265407	697694	697694	1060203	1060203	1060203	1215285	1215285	1215285
2	Нетна сегашна стойност приходи			210689	195082	180632	439666	407098	572795	530365	491079	521215	482606	446858
3	Инвестиционни разходи	884689	884689			2881913		2416730			1033883			
4	Разходи за обекта - експлоатация			145526	145526	145526	259900	259900	391231	391231	391231	449366	449366	449366
5	Общо разходи	884689	884689	145526	145526	3027439	259900	2676630	391231	391231	1425114	449366	449366	449366
6	Нетна сегашна стойност разходи	819156	758478	115523	106966	2060424	163781	1561788	211370	195713	660104	192725	178449	165231
7	Нетна стойност на приходите	-884689	-884689	119881	119881	-2762032	437794	-1978936	668972	668972	-364911	765919	765919	765919
8	Дисконтов фактор, при $r=8\%$	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632	0,4289	0,3971	0,3677
9	Нетна сегашна стойност	-819156	-758478	95165	88116	-1879793	275884	-1154690	361425	334653	-169024	328490	304157	281627

№	Наименование	Мярка	Стойност, лв 14 година	Стойност, лв 15 година	Стойност, лв 16 година	Стойност, лв 17 година	Стойност, лв 18 година	Стойност, лв 19 година	Стойност, лв 20 година	Стойност, лв 21 година	Стойност, лв 22 година	Стойност, лв 23 година	Стойност, лв 24 година	Стойност, лв 25 година
1	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
2	Нетна сегашна стойност приходи	лв	413757	383109	354730	328454	304124	281596	260737	241423	223540	206982	191650	177453
3	Инвестиционни разходи	лв												
4	Разходи за обекта за експлоатация	лв	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
5	Общо разходи	лв	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
6	Нетна сегашна стойност разходи	лв	152992	141659	131166	121450	112453	104124	96411	89269	82657	76534	70865	65615
7	Нетна стойност на приходите	лв	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919
8	Дисконтов фактор, при $r=8\%$		0,3405	0,3152	0,2919	0,2703	0,2502	0,2317	0,2145	0,1987	0,1839	0,1703	0,1577	0,1460
9	Нетна сегашна стойност	лв	260766	241450	223564	207004	191670	177473	164327	152154	140884	130448	120785	111838

№	Наименование	Мярка	Стойност, лв 26 година	Стойност, лв 27 година	Стойност, лв 28 година	Стойност, лв 29 година	Стойност, лв 30 година	Стойност, лв 31 година	Стойност, лв 32 година	Стойност, лв 33 година	Стойност, лв 34 година	Стойност, лв 35 година
1	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
2	Нетна сегашна стойност приходи	лв	164309	152138	140868	130434	120772	111826	103542	95873	88771	82195
3	Инвестиционни разходи											
4	Разходи за експлоатация	лв	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
5	Общо разходи		449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
6	Нетна сегашна стойност разходи	лв	60755	56255	52088	48229	44657	41349	38286	35450	32824	30393
7	Нетна стойност на приходите	лв	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919
8	Дисконтов фактор, при $r=8\%$		0,1352	0,1252	0,1159	0,1073	0,0994	0,0920	0,0852	0,0789	0,0730	0,0676
9	Нетна сегашна стойност	лв	103554	95883	88781	82204	76115	70477	65256	60423	55947	51803

Стойност на приходите, лв **35754343**
 Сегашна стойност на приходите, лв **9036365**
 Стойност на разходите за експлоатация, лв **13364221**
 Стойност на инвестиционните разходи, лв **8101903**
 Стойност на разходите общо, лв **21466124**
 Сегашна стойност на разходите общо, лв **8875187**
 Нетна сегашна стойност на концесията, лв **161179**

ТАБЛИЦА № 6 - НЕТНА СЕГАШНА СТОЙНОСТ НА КОНЦЕСИЯТА ПРИ РАЗЛИЧНИ ДИСКОНТОВИ ФАКТОРИ

№	Наименование	Стоимость, лв 1 година	Стоимость, лв 2 година	Стоимость, лв 3 година	Стоимость, лв 4 година	Стоимость, лв 5 година	Стоимость, лв 6 година	Стоимость, лв 7 година	Стоимость, лв 8 година	Стоимость, лв 9 година	Стоимость, лв 10 година	Стоимость, лв 11 година	Стоимость, лв 12 година	Стоимость, лв 13 година
1	Приходи от обекта			265407	265407	265407	697694	697694	1060203	1060203	1060203	1215285	1215285	1215285
2	Разходи за обекта	884689	884689	145526	145526	3027439	259900	2676630	391231	391231	1425114	449366	449366	449366
3	Нетна стойност на приходите	-884689	-884689	119881	119881	-2762032	437794	-1978936	668972	668972	-364911	765919	765919	765919
4	Дисконтов фактор, при г=8 %	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632	0,4289	0,3971	0,3677
5	Нетна сегашна стойност	-819156	-758478	95165	88116	-1879793	275884	-1154690	361425	334653	-169024	328490	304157	281627
6	Дисконтов фактор, при г=8,2 %	0,9242	0,8542	0,7894	0,7296	0,6743	0,6232	0,5760	0,5323	0,4920	0,4547	0,4202	0,3884	0,3590
7	Нетна сегашна стойност	-817642	-755677	94639	87466	-1862483	272839	-1139832	356115	329126	-165926	321872	297479	274934
8	Дисконтов фактор, при г=8,25 %	0,9238	0,8534	0,7883	0,7283	0,6728	0,6215	0,5741	0,5304	0,4899	0,4526	0,4181	0,3862	0,3568
9	Нетна сегашна стойност	-817265	-754979	94508	87305	-1858186	272084	-1136152	354801	327761	-165161	320240	295834	273288
10	Дисконтов фактор, при г=8,3 %	0,9234	0,8526	0,7873	0,7269	0,6712	0,6198	0,5723	0,5284	0,4879	0,4505	0,4160	0,3841	0,3547
11	Нетна сегашна стойност	-816887	-754282	94377	87144	-1853901	271331	-1132485	353493	326401	-164400	318618	294199	271652
12	Дисконтов фактор, при г=8,5 %	0,9217	0,8495	0,7829	0,7216	0,6650	0,6129	0,5649	0,5207	0,4799	0,4423	0,4076	0,3757	0,3463
13	Нетна сегашна стойност	-815382	-751504	93856	86503	-1836877	268344	-1117953	348313	321026	-161395	312216	287757	265214

№	Наименование	Мярка	Стоимость, лв 14 година	Стоимость, лв 15 година	Стоимость, лв 16 година	Стоимость, лв 17 година	Стоимость, лв 18 година	Стоимость, лв 19 година	Стоимость, лв 20 година	Стоимость, лв 21 година	Стоимость, лв 22 година	Стоимость, лв 23 година	Стоимость, лв 24 година	Стоимость, лв 25 година
1	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
2	Разходи за обекта	лв	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
3	Нетна стойност на приходите	лв	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919
4	Дисконтов фактор, при г=8 %		0,3405	0,3152	0,2919	0,2703	0,2502	0,2317	0,2145	0,1987	0,1839	0,1703	0,1577	0,1460
5	Нетна сегашна стойност	лв	260766	241450	223564	207004	191670	177473	164327	152154	140884	130448	120785	111838
6	Дисконтов фактор, при г=8,2 %		0,3318	0,3066	0,2834	0,2619	0,2421	0,2237	0,2068	0,1911	0,1766	0,1632	0,1509	0,1394
7	Нетна сегашна стойност	лв	254098	234841	217043	200595	185392	171342	158357	146356	135264	125013	115539	106783
8	Дисконтов фактор, при г=8,25 %		0,3296	0,3045	0,2813	0,2599	0,2400	0,2218	0,2049	0,1892	0,1748	0,1615	0,1492	0,1378
9	Нетна сегашна стойност	лв	252460	233219	215445	199025	183857	169845	156901	144943	133896	123692	114265	105557
10	Дисконтов фактор, при г=8,3 %		0,3275	0,3024	0,2792	0,2578	0,2381	0,2198	0,2030	0,1874	0,1731	0,1598	0,1475	0,1362
11	Нетна сегашна стойност	лв	250833	231609	213859	197469	182335	168361	155458	143544	132543	122385	113006	104345
12	Дисконтов фактор, при г=8,5 %		0,3191	0,2941	0,2711	0,2499	0,2303	0,2122	0,1956	0,1803	0,1662	0,1531	0,1412	0,1301
13	Нетна сегашна стойност	лв	244437	225287	207638	191372	176379	162562	149826	138089	127271	117300	108111	99641

№	Наименование	Мярка	Стоимость, лв 26 година	Стоимость, лв 27 година	Стоимость, лв 28 година	Стоимость, лв 29 година	Стоимость, лв 30 година	Стоимость, лв 31 година	Стоимость, лв 32 година	Стоимость, лв 33 година	Стоимость, лв 34 година	Стоимость, лв 35 година
1	Приходи от обекта	лв	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
2	Разходи за обекта	лв	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
3	Нетна стойност на приходите	лв	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919
4	Дисконтов фактор, при г=8 %		0,1352	0,1252	0,1159	0,1073	0,0994	0,0920	0,0852	0,0789	0,0730	0,0676
5	Нетна сегашна стойност	лв	103554	95883	88781	82204	76115	70477	65256	60423	55947	51803
6	Дисконтов фактор, при г=8,2 %		0,1289	0,1191	0,1101	0,1017	0,0940	0,0869	0,0803	0,0742	0,0686	0,0634
7	Нетна сегашна стойност	лв	98690	91211	84298	77910	72005	66548	61505	56844	52536	48554
8	Дисконтов фактор, при г=8,25 %		0,1273	0,1176	0,1086	0,1004	0,0927	0,0857	0,0791	0,0731	0,0675	0,0624
9	Нетна сегашна стойност	лв	97512	90080	83215	76873	71014	65602	60602	55984	51717	47776
10	Дисконтов фактор, при г=8,3 %		0,1258	0,1162	0,1073	0,0990	0,0914	0,0844	0,0780	0,0720	0,0665	0,0614
11	Нетна сегашна стойност	лв	96348	88964	82146	75850	70037	64670	59713	55137	50911	47010
10	Дисконтов фактор, при г=8,5 %		0,1199	0,1105	0,1019	0,0939	0,0865	0,0797	0,0735	0,0677	0,0624	0,0575
11	Нетна сегашна стойност	лв	91835	84641	78010	71899	66266	61075	56290	51880	47816	44070

Нетната сегашна стойност за 35 години при 8 % дисконтова норма определяме в размер на
 Нетната сегашна стойност за 35 години при 8,2 % дисконтова норма определяме в размер
 Нетната сегашна стойност за 35 години при 8,25 % дисконтова норма определяме в размер
 Нетната сегашна стойност за 35 години при 8,3 % дисконтова норма определяме в размер
 Нетната сегашна стойност за 35 години при 8,5 % дисконтова норма определяме в размер

161 178 лв
 53 635 лв
 27 557 лв
 1 793 лв
 -98 187 лв

ТАБЛИЦА № 7 - ОЦЕНКА НА РИСКА НА КОНЦЕСИЯТА

Наименование на риска	сценарии	тегло %	стойност лв	тегло лв	вероятност %	стойност лв	Запазен риск		Трансферен риск	
							%	лв	%	лв
РИСК ЗА НАЛИЧНОСТ (вероятността, предоставяните от Концесионера услуги, да не покрият заложените изисквания за количество/качество в изходната спецификация)	под базовите разходи	20	0	0	5	0	5	0	95	0
	базови разходи (б.р.)	0	0	0	40	0		0		0
	леко превишение на б.р.	20	0	0	20	0		0		0
	умерено превиш. на б.р.	20	0	0	30	0		0		0
	сериозно превиш. на б.р.	40	0	0	5	0		0		0
	общо				100	0		0		0
СТРОИТЕЛЕН РИСК (вероятността от превишаване на инвестиционните разходи)	под базовите разходи	20	-6481522	-1296304	5	-64815	0	0	100	-64815
	базови разходи (б.р.)	0	8101903	0	50	0		0		0
	леко превишение на б.р.	10	8912093	891209	25	222802		0		222802
	умерено превиш. на б.р.	20	9722284	1944457	15	291669		0		291669
	сериозно превиш. на б.р.	40	11342664	4537066	5	226853		0		226853
	общо				100	676509		0		676509
ЕКСПЛОАТАЦИОНЕН РИСК (вероятността експлоатационните разходи по време на концесията да превишат значително предварително заложените разходи)	под базовите разходи	20	-10691377	-2138275	5	-106914	0	0	100	-106914
	базови разходи (б.р.)	0	13364221	0	50	0		0		0
	леко превишение на б.р.	10	14700643	1470064	25	367516		0		367516
	умерено превиш. на б.р.	20	16037065	3207413	15	481112		0		481112
	сериозно превиш. на б.р.	40	18709909	7483964	5	374198		0		374198
	общо				100	1115912		0		1115912
ПАЗАРЕН РИСК (вероятността продажната цена на услугите и приходите от концесията да са под предварително заложените приходи)	под базовите приходи	20	-28603474	-5720695	5	-286035	0	0	100	-286035
	базови приходи (б.п.)	0	35754343	0	50	0		0		0
	леко превишение на б.п.	10	39329777	3932978	25	983244		0		983244
	умерено превиш. на б.п.	20	42905212	8581042	15	1287156		0		1287156
	сериозно превиш. на б.п.	40	50056080	20022432	5	1001122		0		1001122
	общо				100	2985488		0		2985488
ЕКОЛОГИЧЕН РИСК (вероятността от реализиране на загуби поради замърсяване на околната среда и водите по време на концесията)	под базовите разходи	5	0	0	5	0	0	0	100	0
	базови разходи (б.р.)	0	0	0	20	0		0		0
	леко превишение на б.р.	10	0	0	40	0		0		0
	умерено превиш. на б.р.	20	0	0	30	0		0		0

[illegible]

ТАБЛИЦА № 8 - НЕТНА СЕГАШНА СТОЙНОСТ НА КОНЦЕСИЯТА С ОТЧИТАНЕ НА РИСКА

№	Наименование	Мярка	Стойност лв	Стойност, лв 1 година	Стойност, лв 2 година	Стойност, лв 3 година	Стойност, лв 4 година	Стойност, лв 5 година	Стойност, лв 6 година	Стойност, лв 7 година	Стойност, лв 8 година	Стойност, лв 9 година	Стойност, лв 10 година	Стойност, лв 11 година	Стойност, лв 12 година	Стойност, лв 13 година
6	Приходи от обекта	лв				265407	265407	265407	697694	697694	1060203	1060203	1060203	1215285	1215285	1215285
7	Разходи за обекта	лв		884689	884689	145526	145526	3027439	259900	2676630	391231	391231	1425114	449366	449366	449366
8	Нетна стойност на приходите	лв		-884689	-884689	119881	119881	-2762032	437794	-1978936	668972	668972	-364911	765919	765919	765919
9	Трансферирани рискове		1193067	-338255	-338255	10010	10010	-230630	36556	-165241	55859	55859	-30470	63954	63954	63954
	строителен риск		-676509	-338255	-338255											
	експлоатационен риск		-1115912		0	-12151	-12151	-252791	-21702	-223499	-32668	-32668	-118997	-37522	-37522	-37522
	пазарен риск		2985488		0	22161	22161	22161	58257	58257	88527	88527	88527	101476	101476	101476
10	Разходи с рисковете			-1222944	-1222944	129891	129891	-2992662	474350	-2144177	724831	724831	-395381	829873	829873	829873
9	Дисконтов фактор, при $r=8\%$			0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632	0,4289	0,3971	0,3677
10	Нетна сегашна стойност	лв		-1132355	-1048477	103112	95474	-2036755	298921	-1251107	391604	362596	-183138	355918	329554	305143

№	Наименование	Мярка		Стойност, лв 14 година	Стойност, лв 15 година	Стойност, лв 16 година	Стойност, лв 17 година	Стойност, лв 18 година	Стойност, лв 19 година	Стойност, лв 20 година	Стойност, лв 21 година	Стойност, лв 22 година	Стойност, лв 23 година	Стойност, лв 24 година	Стойност, лв 25 година	Стойност, лв 26 година
6	Приходи от обекта	лв		1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285
7	Разходи за обекта	лв		449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366
8	Нетна стойност на приходите	лв		765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919
9	Трансферирани рискове		1193067	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954	63954
	строителен риск		-676509													
	експлоатационен риск		-1115912	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522	-37522
	пазарен риск		2985488	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476
10	Разходи с рисковете			829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873	829873
9	Дисконтов фактор, при $r=8\%$			0,3405	0,3152	0,2919	0,2703	0,2502	0,2317	0,2145	0,1987	0,1839	0,1703	0,1577	0,1460	0,1352
10	Нетна сегашна стойност	лв		282540	261611	242232	224289	207675	192292	178048	164859	152647	141340	130870	121176	112200

№	Наименование	Мярка		Стойност, лв 27 година	Стойност, лв 28 година	Стойност, лв 29 година	Стойност, лв 30 година	Стойност, лв 31 година	Стойност, лв 32 година	Стойност, лв 33 година	Стойност, лв 34 година	Стойност, лв 35 година	Общо за срока
6	Приходи от обекта	лв		1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	1215285	35754343
7	Разходи за обекта	лв		449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	449366	21466125
8	Нетна стойност на приходите	лв		765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	765919	14288218
9	Трансферирани рискове		1193067	63954	-86310	-86310	-86310	-86310	-86310	-86310	-86310	-86310	
	строителен риск		-676509										
	експлоатационен риск		-1115912	-37522	-187786	-187786	-187786	-187786	-187786	-187786	-187786	-187786	
	пазарен риск		2985488	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	101476	
10	Разходи с рисковете			829873	679609	679609	679609	679609	679609	679609	679609	679609	
11	Дисконтов фактор, при $r=8\%$			0,1252	0,1159	0,1073	0,0994	0,0920	0,0852	0,0789	0,0730	0,0676	
12	Нетна сегашна стойност	лв		103889	78776	72941	67538	62535	57903	53614	49642	45965	-404929

-2,51

Намаление на нетната сегашна стойност на концесията, лв

-566108