

До
Председателя на
Общински съвет – Шумен

ДОКЛАД

от Красимир Костов -
Кмет на Община Шумен

Относно: Предоставяне на концесия за строителство с предмет: Проектиране и частично изграждане на обект „Общинска тенис база” – публична общинска собственост, находяща се в гр. Шумен, ул. „Преслав”, и управлението и поддържането на целия обект след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера.

Със заповед № РД-25-1817 от 14.08.2013г. са открити подготвителни действия за предоставяне на концесия за строителство с предмет: Проектиране и частично изграждане на обект „Общинска тенис база” – публична общинска собственост, находяща се в гр. Шумен, ул. „Преслав”, и управлението и поддържането на целия обект след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера.

С договор за услуга от 30.08.2013г. е възложено изготвянето на технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализ на концесията; обосновка на концесията; проект на мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия; проект за решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия по чл. 39 от Закона за концесиите; проект на обявление за провеждане на процедурата по чл. 41 от Закона за концесиите; проект на документация за участие в процедурата и проект на концесионен договор за концесията. Съгласно изискванията на чл. 14 от ППЗК екипът за подготвителни действия с протокол от заседание на 04.11.2013г. е приел разработените технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализ на концесията; обосновка на концесията; проект на мотивирано предложение пред концедента за откриване на процедура за предоставяне на концесия; проект за решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия по чл. 39 от Закона за концесиите; проект на обявление за провеждане на процедурата по чл. 41 от Закона за концесиите; проект на документация за участие в процедурата и проект на концесионен договор за концесията и е предложил да бъде издадена заповед за продължаване на подготвителните

действия. Със заповед № РД-25-2411 от 13.11.2013г. подготвителните действия за предоставяне на концесията са продължени.

Съгласно изискванията на чл. 103, т. 2 от Закона за концесиите и чл. 16 от Правилника за прилагане на закона за концесиите проектът на решение на Общинския съвет за откриване на процедурата за предоставяне на концесия и обосновката на концесията са изпратени за становище относно обстоятелствата по чл. 12, ал. 2 от Закона за концесиите на областния управител на Област Шумен, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи, председателя на Държавна агенция „Национална сигурност”, министъра на околната среда и водите и министъра на културата, а в съответствие с разпоредбите на чл. 16, ал. 6 и ал. 7 от Правилника за прилагане на закона за концесиите е определен срок за извършване на съгласуването 10 дни, като непредставянето на становище в определения срок се счита за съгласуване без бележки.

В съответствие с изискванията на чл. 38 от Закона за концесиите в резултат на извършените подготвителни действия Ви представям мотивирано предложение за откриване на процедура за предоставяне на концесията, към което са приложени обосновката на концесията и проектите на решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, обявление за провеждане на процедурата, концесионен договор и документация за участие.

Съгласно чл. 40 от Закона за концесиите в 7-дневен срок от приемането на решението на Общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия с решение на кмета следва да бъдат одобрени обявлението за провеждане на процедурата, документацията за участие в процедурата и проектът на концесионен договор, като при одобряването на изброените документи кметът е обвързан с решението на Общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия. Обявлението за провеждане на процедура за предоставяне на концесия ще бъде изпратено за обнародване в електронната страница на "Държавен вестник" и за вписване в Националния концесионен регистър.

Целите, фактическото и правното основание за предоставяне на концесията, основните характеристики на обекта на концесията и на извършваните услуги, основните условия и елементи на концесията, включително основните права и задължения на страните по концесионния договор и анализът на отделните видове риск и основните рискове, които трябва да се поемат от концесионера и на ефективността на концесията, са изведени в концесионните анализи и в обосновката на концесията.

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 възможният 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.

На този етап не са необходими отчуждителни действия относно частни имоти или на част от тях, с оглед предоставяне на концесията. Няма данни, че при експлоатацията на 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 концесията няма защитени със закон територии, обекти, културни и исторически паметници.

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 изменения 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.

Разходите за инвестиции са за строителството и въвеждане в експлоатация на обекта на концесия са в минимален размер 500 000 лв. Тези разходи се планира да бъдат направени до две години. Разходите за управление, поддържане и експлоатация на обекта на концесията включват преките разходи и разходите за организация и управление на дейността, свързани с предлаганите услуги с обекта на концесията. Тези разходи се променят във времето след направата на нова инвестиция през съответния период.

Проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на вътрешната норма на възвращаемост. Проектът е приемлив и финансово целесъобразен от гледна точка на метода на нетната сегашна стойност.

Концесията следва да се осъществява при условията, определени в анализите и обосновката и описани в проектите за решение и концесионен договор, в които се съдържат и основните права и задължения на страните по договора.

С оглед на характера на концесията се предлага за предоставеното право на експлоатация на обекта на концесията концесионерът да заплаща на концедента еднократно концесионно плащане, дължимо към датата на влизане в сила на концесионния договор в размер на 10 000 /десет хиляди/ лева, по посочената в договора банкова сметка и годишно концесионно плащане, определено въз основа на офертата на кандидатата, обявен за концесионер, което не може да бъде по-малко от 1800 /хиляда и

осемстотин/ лв. без ДДС, ще се заплаща по банков път от началото на третата година на концесионния договор, при максимален гратисен период две години, и ще се актуализира автоматично за всяка следваща година с годишния инфлационен индекс за предходната година по данни на НСИ.

Като се има предвид гореизложеното, предлагам на Общинския съвет следния проект на решение:

ОБЩНСКИ СЪВЕТ - ШУМЕН

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 39, във връзка с чл.13, ал.1, т.2, чл.2, ал.1 и ал.3, т.1 и чл.3 от Закона за концесиите Общинският съвет - Шумен реши:

I. Открива процедура за предоставяне на концесия за строителство при следните параметри:

1. Предмет и обект на концесията:

Предмет на концесията: Проектиране и частично изграждане на обект „Общинска тенис база” – публична общинска собственост, находяща се в гр. Шумен, ул. „Преслав”, и управлението и поддържането на целия обект след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера.

Обект на концесията: „Общинска тенис база” – публична общинска собственост, представляваща поземлен имот с идентификатор 83510.671.64 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 4582 кв.м., съответстващ на УПИ IV в квартал 298 по плана на гр. Шумен, включващ сграда с идентификатор 83510.671.64.1 по кадастралната карта на гр. Шумен със застроена площ 82 кв.м., на един етаж, състояща се от кафе-клуб, склад, треньорска стая, съблекалня и сервизни помещения.

2. Стопанска дейност, която може да се осъществява чрез обекта на концесията: оказване на спортни услуги съгласно предназначението на обекта на всички желаещи според капацитета на обекта и времето от годината, през който реално може да се ползва съобразно неговата специфика; търговски дейности свързани с експлоатацията на изградения в концесионната площ обект, в това число експлоатация и/или отдаване под наем на търговски и рекламни площи, разположени върху концесионната площ. В рамките на концесионния обект могат да се извършват и други стопански дейности, които могат да се осъществяват само наред с предоставянето на услугите от обществен интерес, а не могат да бъдат самостоятелен и единствен кръг дейности, които да се осъществяват в концесионния обект.

3. Максимален срок на концесията - 35 /тридесет и пет/ години;

4. Начална дата на концесията - датата на влизането в сила на концесионния договор;

5. Условия за осъществяване на концесията:

5.1. Проектиране и частично изграждане на обекта на концесията на риск на концесионера, което включва ремонт на съществуващата сграда в имота с оглед бъдещото и ползване като помощна постройка; подмяна на настилката на двата съществуващи тенис кортове с твърда изкуствена настилка; проектиране и изграждане на два броя нови кортове с твърда изкуствена настилка; проектиране и изграждане на нова клубна сграда с трибуна за зрители с 90 места; изграждане на осветителна система за четирите корта; изграждане на покритие за два от тенис кортовете с метална конструкция и винилова мембрана със светла височина – 7 метра и покритие на 90 седящи места за зрители; изграждане на висока ограда, алеи и пространства между кортовете и сградите, при стриктно спазване на нормативите за благоустрояване и озеленяване.

5.2. концесионерът няма право да изменя предназначението на обекта на концесията;

5.3. концесията следва да се осъществява при условията на действащото българско законодателство, включително действащите нормативни актове, регулиращи съответния вид дейност по проектиране, изграждане и експлоатация на обекта, при спазване на изискванията за опазване на околната среда, защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната, обществения ред и човешкото здраве.

5.4. Минимален размер и срокове на инвестиите: Размерът на инвестициите, които КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен да извърши в обекта на концесията за срок от две години от сключването на концесионния договор, не може да бъде по-малък от 500 000 (петстотин хиляди) лв.

6. Основни права и задължения по концесионния договор:

- КОНЦЕСИОНЕРЪТ има право:

1) на собственост върху ползите от обекта на концесията – такси, цени и други.

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

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

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

- КОНЦЕСИОНЕРЪТ е длъжен:

1) да изпълни в срок до 2 години, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор, проектирането и частичното изграждане на обекта на концесията;

2) да извърши инвестиции в обекта на концесията в размер на не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лв. в срок до 2 години, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор;

3) да изпълнява задълженията си по договора с грижата на добър търговец;

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

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

6) да спазва нормативните изисквания за опазване на околната среда, както и изискванията съгласно документа, с който е приключила съответната приложима процедура по глава шеста от Закона за опазване на околната среда и по екологичния анализ;

7) да съгласува с КОНЦЕДЕНТА всяка актуализация на инвестиционния проект за изграждане и поддържане на тенис базата;

8) да съставя и води изискуемата за правилната и безопасна експлоатация на обекта техническа и друга документация;

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

10) да съобразява договорите си с подизпълнителите с изискванията на сключения договор и с тези на закона;

11) да отрази условията по предходната точка от тази алинея във всички договори с подизпълнители;

12) да осигури неговите подизпълнители да не извършват умишлено или непредпазливо действие, което би могло да доведе до нарушаване на условията по концесионния договор;

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

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

15) да изготви и съгласува с КОНЦЕДЕНТА и компетентните държавни и общински органи План за действие при аварийни ситуации;

16) да експлоатира рационално концесионния обект и да намалява загубите при експлоатацията му;

17) да не допуска нарушаване на обществени интереси и законно придобити права;

18) да осъществява при необходимост технологични, хидротехнически, водоохранителни, санитарни и други мероприятия;

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

20) в края на всяка година да предава на КОНЦЕДЕНТА отчет за осъществената експлоатация на концесионния обект с подробно описание на параметрите;

- ОСНОВНИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КОНЦЕДЕНТА:

Без да се ограничават другите негови права, установени с концесионния договор, КОНЦЕДЕНТЪТ има право:

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

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

Без да се изключват другите негови задължения, установени с договора, КОНЦЕДЕНТЪТ е длъжен:

1) да оказва съдействие на КОНЦЕСИОНЕРА при осъществяване на концесията, съгласно договорените условия, включително при своевременно съгласуване на предоставените от КОНЦЕСИОНЕРА проекти, включително и при наложителното им изменение според условията за развитие на тенис базата;

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

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

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

7. Условия за възлагане на обекта на концесията от подизпълнители – концесионерът следва да съобразява договорите си с подизпълнителите с изискванията към самия концесионер и обектите, които се изграждат, както и с изискванията на закона;

8. Условия и/или забрани за отдаване на обекта на концесията под наем и за предоставяне на дейности по експлоатацията и поддържането му на подизпълнители – няма забрани;

9. Вид и размер на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор - с цел гарантиране изпълнението на строителството на концесионните обекти КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да предостави на КОНЦЕДЕНТА безусловна неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от КОНЦЕДЕНТА, в размер на 10 000 лв., която се освобождава от КОНЦЕДЕНТА след въвеждане на всички обекти в експлоатация в срок, или се задържа като обезщетение при неизпълнение от КОНЦЕСИОНЕРА на задължението му за изграждане на обектите в срок.

10. Концесионно плащане: За предоставеното право на експлоатация на обекта на концесията КОНЦЕСИОНЕРЪТ заплаща на КОНЦЕДЕНТА:

10.1. еднократно концесионно плащане, дължимо към датата на влизане в сила на концесионния договор в размер на 10 000 /десет хиляди/ лева, по посочената в договора банкова сметка;

10.2. минимално годишно концесионно плащане в размер на 1800 /хиляда и осемстотин/ лв. без ДДС, считано от началото на третата година на концесионния договор, в срок до 31-ви март на всяка текуща договорна година, което се актуализира автоматично за всяка следваща година с годишния инфлационен индекс за предходната година по данни на НСИ. Годишното концесионно плащане се определя въз основа на офертата на кандидата, обявен за концесионер;

10.3. ред за извършване на концесионното плащане: чрез банков превод по банкова сметка на Община Шумен;

10.4. максимален гратисен период, през който концесионерът се освобождава от извършване на годишно концесионното плащане – до датата на въвеждане в експлоатация на обектите – предмет на концесионния договор, но не повече от две години от сключване на концесионния договор.

11. Условия за опазването на околната среда, на човешкото здраве и на защитените територии, зони и обекти – концесионерът е длъжен да спазва действащото в страната законодателство, което урежда въпросите на опазването на околната среда, човешкото здраве, защитените територии, зони и обекти и обществения ред.

12. КОНЦЕСИОНЕРЪТ се задължава да застрахова обекта на концесията, за срока на концесията за своя сметка и в полза на КОНЦЕДЕНТА;

13. Критерий за оценка на офертите:

Критерий 1. Размер на инвестициите с относителна тежест – 70 % от комплексната оценка, при предложен от кандидата размер на инвестициите, равен на определения минимален размер се начисляват 100 т., за всеки предложен по-висок размер инвестиции се начисляват точки по формулата $I_o \times 100$, където:

Им

Ио е размерът предложени инвестиции в конкретната оферта; Им е определеният минимален размер инвестиции от 500 000 лв.

Критерий 2. Годишно концесионно плащане с относителна тежест 30 % от комплексната оценка, при предложено годишно концесионно плащане в размер на минимално определеното от 1800 лв. се получават 100 т. За всяко следващо по-високо по размер годишно концесионно плащане се получават точки по следната формула: $\frac{Цо}{Цм} \times 100$, където:

Цм

Цо е предложеното годишно концесионно плащане в конкретната оферта; Цм е минималното годишно концесионно плащане в размер на 1800 лв.

14. Гаранцията за участие в процедурата е в размер на 2 000 /хиляда/ лева, внесени по банкова сметка на Община Шумен, определена в документацията за участие.

15. Цената на документацията за участие в процедурата е 1000 лв. и се заплаща на касите в Информационния център на Община Шумен, или по банков път.

II. Упълномощава кмета на общината да организира и проведе процедурата по предоставяне на концесията.

Вносител:

Красимир Костов

Кмет на Община Шумен