

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 ЧАСТИЧНО
ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА
ТЕНИС БАЗА” – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ
IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН
И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА
ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В
ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА
КОНЦЕСИОНЕРА”.**

КОНЦЕСИОННИ АНАЛИЗИ

Изготвили: инж. Симеон Куцаров

инж. Евелина Шишманова

адв. Генчо Гатев

октомври 2013 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Въведение

- 1.1. Предмет, обект и цел на концесията.
- 1.2. Нормативна уредба на концесията, включително на Извършваните от концесионера услуги или други стопански дейности с обекта на концесията.
- 1.3. Обща информация за изработване на анализите:
 - 1.3.1. Предмет и цел на концесионните анализи;
 - 1.3.2. Източници на информация и актуалност на данните;
 - 1.3.2. Договор за възлагане и данни за ексна.

II. Обща част

- II.1. Определяне на фактическото и правното основание за предоставяне на концесията.
- II.2. Индивидуализация на обекта на концесията, включително на прилежащата инфраструктура и концесионната територия и другите принадлежности.
- II.3. Установяване и анализ на основните характеристики на обекта 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 за определяне търсенето на услугите.
- 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.

III. Технически анализ

- III.1. Доказване на нормативната допустимост за строителството на обекта на концесията.
- 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

Стр.
6

9

20

инфраструктура.

III.3. Технически изисквания към проектирането, изпълнението на строителството и експлоатацията на обекта на концесията, свързани с удовлетворяване на съществени изисквания в продължение на икономически обоснования експлоатационен срок на обекта на концесията.

III.4. Определяне на основните технически и технологични характеристики на обекта на концесията на основата на:

III.4.1. Анализ на потребностите на концедента;

III.4.2. Установяване на обществен интерес

III.4.3. Установяване и обосноваване на устройствените характеристики и параметри на застрояването

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

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.

III.5. Проектни характеристики и технологични параметри в съответствие с наличните прединвестиционни проучвания и проектна готовност.

III.6. Технико-икономически показатели на обекта на концесията.

III.7. Данни относно техническите параметри и стойностното им изражение на принадлежаща инфраструктура и принадлежности, които следва да се включват към обекта на концесията.

III.8. Данни и доказателства за целесъобразността на инвестиционното намерение, включително прогнозиране стойността на инвестицията.

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 рехабилитация.

III.8.2. Разходите за управление, поддържане и експлоатация 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.

III.10. Препоръчителен обхват на собствения мониторинг на концесията.

IV. Екологичен анализ

36

V. Финансово-икономически анализ

44

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

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

53

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

VI.2. Определяне на предмета на концесията.

VI.3. Определяне на фактичното 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 обезщетения по договора.

VII. Общи изводи и препоръки

70

VIII. Приложения

Таблица № 1.

Таблица № 2.

Таблица № 3

Таблица № 4

Таблица № 5.

Таблица № 6.

Таблица № 7.

Таблица № 8.

1. Заявление за предоставяне на общинска концесия на обект „Общинска тенис база“ на „Тенис клуб Шумен“ срещу инвестиционни програмни намерения от 10.07.2013 г.
2. Заявление предоставяне на общинска концесия на обект „Общинска тенис база“ на спортен клуб „Пилот“ и инвестиционно намерение, включващи следното:
 - Инвестиционно намерение за обект „Общинска тенис база“ в УПИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен;
 - Прогнозна строителна стойност на предложените строително - монтажни работи
3. Заповед на Кмета на Община Шумен за откриване на подготвителни действия за предоставяне на концесия за строителство с предмет: **“ПРОЕКТИРАНЕ И ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА“ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА”**,
4. Акт за публична общинска собственост № 4128 от 26.09.2013 г.
5. Скица на поземлен имот № 12123 от 09.09.2013 г..
6. Скица на сграда № 12617 от 18.09.2013 г.
7. Акт за публична общинска собственост № 0650 от 16.05.2000 г.
8. Акт № 6409 от 28.06.1993 г.
9. Заповед № 302 от 12.05.2000 г. на Областен управител на Област Шумен.
10. Документи на Симеон Стефанов Купаров - 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.Цепов“ 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.
11. Документи на Евелина Навлшнова Шинианова - 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.
12. 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 ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА“ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА

I. 1. 2. Обект на концесията

Обект на концесията е УПИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен, в урбанизирана територия и управление и поддържането на целия обект – съществуващо строителство и ново строителство, след въвеждането в експлоатация на риск на концесионера, както и възстановяването на обектите след случаи 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 и експлоатация на обект „Общинска тенис база“ 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 концесии. Нормативната база за условията и реда за предоставяне, изпълнение и прекратяване на концесията включва Закон за концесии (ЗК) и Правилника за неговото прилагане, Закон за общинската собственост (ЗОС), Търговски закон (ТЗ), Закон за задълженията и договорите (ЗЗД), Закон за опазване на околната среда (ЗООС), Закон за управление на отпадъците, Закон за устройство на територията (ЗУТ), Наредба № 6 от 26.11.2003 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии, Закона за защита на класифицираната информация (ЗЗКИ), Закон за защитените територии, Закон за биологичното разнообразие, Закон за здравословни и безопасни условия на труд (ЗБУТ), Наредба № 2 от 22.03.2004 г. за минималните изисквания по ЗБУТ при изпълнение на СМР, Наредба № 7 от 23.09.1999 г. за

минималните изисквания за ЗБУГ 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 концесийните анализи

Концесийните анализи на обект – "ПРОЕКТИРАНЕ И ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА“ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛУАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА", са разработени съгласно чл.21, ал. 1 от Закона за концесии и включват технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализ.

Предмет на концесийните анализи е изясняването на възможността за отдаване на концесия на посочения по горе обект и развиване на дейност – проектиране, изграждане, управление и поддържане на обект „Общинска тенис база“, съобразно одобрения ПУИ на урбанизирана територия и тяхното управление и поддържането им след въвеждането в експлоатация на риск на концесонера, както и възстановяването на обектите след случай на непреодолима сила.

Целта на отделните концесийни 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

Концесийните анализи са изготвени на основа на актуални данни към 31.10.2013 г.

При изготвяне на концесийните анализи са използвани следните документи:

13. Заявление за предоставяне на общинска концесия на обект „Общинска тенис база“ на „Тенис клуб Шумен“ срещу инвестиционни програмни намерения от 10.07.2013 г.
14. Заявление предоставяне на общинска концесия на обект „Общинска тенис база“ на спортен клуб „Пилот“ и инвестиционно намерение, включващи следното:
 - Инвестиционно намерение за обект Общинска тенис база“ в УПИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен;

- Прогнозна строителна стойност на предложените строително - монтажни работи
- 15. Заповед на Кмета на Община Шумен за откриване на подготовителни действия за предоставяне на концесия за строителство с предмет: "ПРОЕКТИРАНЕ И ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА“ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛУАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА",
- 16. Акт за публична общинска собственост № 4128 от 26.09.2013 г.
- 17. Скица на поземлен имот № 12123 от 09.09.2013 г..
- 18. Скица на еграда № 12617 от 18.09.2013 г.
- 19. Акт за публична общинска собственост № 0650 от 16.05.2000 г.
- 20. АДС № 6409 от 28.06.1993 г.
- 21. Заповед № 302 от 12.05.2000 г. на Областен управител на Област Шумен.
- 22. Информация, данни и документи, предоставени от администрацията на Община Шумен.
- 23. Други документи.

1.3.3. Договор за възлагане и данни за експерти

Изготвянето на концесийните анализи е възложено с Договор за услуга между Община Шумен и „Сириус“ ООД гр. Шумен, ЕИК 837077867. Концесийните анализи са изготвени от следния експерт:

1. Симеон Стефанов Куцаров, притежаван диплом 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 Шинманова - инженер, притежаван удостоверение № 962 от 18.04.2008 г. от Министерството на околната среда и водите за внесване в публичния регистър на експертите, извършващи екологична оценка и оценка на въздействието върху околната среда, диплома за висше образование № 013074 по специалност инженер-химик, издадена от ВХТИ „Проф. Д-р Асен Златаров“ гр. Бургас.

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

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 дероган 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 отладен за ползване от трети лица, чрез концесия.

През месец май 2006 год. бе приет нов Закон за концесии (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 отладени за експлоатация от трети лица на концесия.

В такъв случай независимо от повозуреденото право на концесионера да експлоатира обекта, Общината като концедент ще продължи да бъде единствен

собственик на концесионния обект, по вече е ограничено по обхват право на собственост в срока на концесията.

Правомощията на владение, ползване и разпореждане, включени в това право са ограничени, по "концесиран" с предметната 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, уреждащ начина, по който обекта на настоящия анализ би могъл да се ползва от трети лица, както посочих и по-горе, е Закона за концесии.

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 използвания термин - „експлоатира“, а именно: използването на нещо или някого, с цел извличане на различни видове печалба и изобичо 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.

В конкретния случай - концесията има за предмет проектирането и изграждането от концесионера на обект от обществен интерес, като концесионерът поема строителния риск срещу възникването, 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. В конкретния случай концесията включва и построяването на обекта, и концесия за услугата на целия обект, включително изградения, както и заварените елементи в обект от преди извършването на строителството.

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, предоставя - 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 подотговорните 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 публичнопублична организация, съответно с концедент - публичнопублична 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 – обекти на настоящия правен анализ са „Общинска тени база“, представляващи публична общинска собственост, имаща за цел да задоволи определен обществен интерес, който ако не би могло да се изгради, стопанисва и управлява от своя собственик – Община Шумен, следва по решение на Общинския съвет да бъде предоставен на трето лице за строителство и 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, а в конкретния случай и съобразно Закона за физическото възпитание и спорта.

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 при експлоатацията на обекта на концесията да 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.

Съгласно чл. 50в, ал.1 от ЗФВС, спортни обекти и съоръжения и обекти за социален туризъм - държавна или общинска собственост или собственост на публичнопублична организация, могат да се предоставят на концесия за строителство и/или концесия за услуга при условията и по реда на Закона за концесиите.

Съгласно чл.50в, ал.3 от ЗФВС, условията за обществен достъп и ползване на обекта и съоръженията му се определят с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия в съответствие с изискванията на чл. 50, а съгласно ал.4 с договора за концесия се определят задълженията на концесионера за изпълнение на условията по ал. 3 и последиците от тяхното неизпълнение, включително прекратяването на договора.

Съгласно чл.50, ал.2 от ЗФВС, спортните обекти и съоръжения - държавна и общинска собственост, се използват за тренировъчна и състезателна дейност на спортните организации и спортните училища, от студенти на Националната спортна академия "Васил Левски", от националните отбори по различните видове спорт, за училищен, извънучилищен и студентски спорт, за спорт във въоръжените сили и в Министерството на вътрешните работи, за спорт за всички и за спорт на хора с увреждания, съгласно ал.3 държавата и общините предоставят безвъзмездно изцяло или частично за определено време ползването на спортни обекти и съоръжения, на детски градини, общообразователни, спортни, средни, специални, професионални и висши училища и на извънучилищните звена за реализиране на задължителните учебни програми и на извънкласните, извънучилищните, факултативните и свободните занятия с физическо възпитание, спорт и туризъм и за тренировъчна и състезателна дейност на учениците и студентите при условия и по ред, определени от съответните органи, съгласно ал.4 спортните обекти и съоръжения - собственост на държавата, общините и училищата, се използват и от училищните и студентските спортни клубове за осъществяване на програмите за развитие на физическото възпитание, спорта, отдиha и туризма на учениците и студентите, а съгласно ал.5 общинските съвети определят реда, по който спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, се използват от гражданите за постигане целите на физическото възпитание и спорта.

Следователно в конкретния случай, предоставянето на концесията следва да бъде съобразено задължително със специфичните изисквания на ЗФВС,

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. Но 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. 2, ал. 1, т.1 и чл. 59 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, по 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 възвръщането 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 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. Прогнозираните 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 и/или разширяването, и/или реконструкцията, и/или рехабилитацията на обекта на

концесията на риск на концесонера 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 в съответствие с чл. 14 ал. 1 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 концесията на обекти общинска собственост, предоставяни по реда на ЗК, концедент е общинският съвет. Концесонер 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 концесонера, 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 ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА” – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УНИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛНИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА”

Имотът представлява поземлен имот с идентификатор 83510.671.64 по кадастралната карта на гр. Шумен, с площ 4582 кв.м, съответстващ на УНИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен и представлява по предназначение – „Общинска тенис база”. Имотът е трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – спортно игрище, при съсед: имоти с №№

83510.671.62, 83510.671.56. Административен адрес – гр. Шумен, ул. „Съединение”.

В имота към днешна дата има изградено корт – игрище с площ 1 225 /хиляда двеста двадесет и пет/ кв.м и обслужваща го масивна едноетажна сграда, състояща се от кафе – клуб, склад за инвентар, тренировъчна стая, съблекалня и сервизни помещения. Изградената сграда е отразена в акта за публична общинска собственост и е сграда с идентификатор 83510.671.64.1 по кадастралната карта на гр.Шумен. Сградата е масивна, на един етаж, със застроена площ 82 кв.м, построена през 1992 г., с предназначение по КК – спортна сграда, база. Същата е изградена от досегашния концесонер в изпълнение на задълженията му по договора и е безспорно публична общинска собственост на основание особените разпоредби на Закона за концесията, съгласно които изграденият от концесонера става собственост а концедента от момента на изграждането му и въвеждането в експлоатация и преминава изцяло в негово управление ползване и разпореждане след изтичане на концесионния договор.

III. УСТАНОВЯВАНЕ И АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА

Към октомври 2013 г. в УНИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен, който имот по КК на гр. Шумен е с идентификатор 83510.671 .64 с площ 4582 кв.м, са изградени следните сгради и съоръжения:

- Сграда с идентификатор 83510.671.64.1 със застроена площ 82 кв.м, с предназначение спортна сграда, база; масивна, на един етаж, състояща се от кафе-клуб, склад за инвентар, тренировъчна стая, съблекалня и сервизни помещения, построена 1992 г.;
- Два броя тенискорта с настилка шамот, със застроена площ 1225 кв.м.

Около кортовете има изградена ограда от метални елементи с дължина 148 м, обслужващата зона е оградена с ограда от оградна мрежа на бетонови стълчета с дължина 87 м. В имота има изградено външно осветление, плочник, техническа инфраструктура.

Подаденото инвестиционно намерение от спортен клуб „Пилот” е за създаване на съвременна тенис база с четири броя тенискорта и нова клубна сграда с трибуни пред корт № 1. На следващ етап два от кортовете ще се покриват с лека метална конструкция и минилова мембрана. Околното пространство ще се организира с алеи за пешеходно свързване на отделните кортове и необходимото озеленяване.

Проектът предвижда да се занаят всички големи дървета в шимота, намиращи се в два реда в посока изток-запад (видно от приложена ситуация), които да се използват и за засенчване през летния период. Предвижда се изграждането на два паркинга пред имота за удобство на играещите и гостите на при състезания.

Целите на инвестиционното намерение са чрез реконструкция и разширение на съществуващата тенис база да се осигурят следните условия:

- Много добра тренировъчна дейност и създаване на детски, младежки, мъжки и дамски отбори за активна състемателна дейност;
- Възможност за професионални турнири в рамките на Българската тенисфедерация, за което има минимално изискване от три корта с еднаква настилка;
- Популяризиране на тениса като спорт и развитие на младите хора в посока здраве, красота и хармонични обществени отношения.

Проектирането и изграждането на инвестиционното намерение включва следните основни видове дейности:

Първи етап.

1. Ремонт на съществуваща помощна сграда на стойност – 8 300 лв.
2. Подмяна на настилка на два броя съществуващи тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
3. Проектиране и изграждане на два броя нови тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
4. Проектиране и изграждане на нова клубна сграда на два етажа с трибуни пред корт № 1, разгънатата засторена площ на новата сграда – 422 кв.м x 550 лв – общо 232 100 лв.
5. Изграждане на два броя паркинги пред тенисбазата с площ 285 кв.м x 80 лв – общо 22 800 лв.
6. Благоустрояване, алеи, озеленяване и други – 350 кв.м x 25 лв – общо 9750 лв.

Втори етап.

Покритие на два броя тенискорта с метална конструкция и винилова мембрана с площ 1300 кв.м, с височина 7 м и покритие на 90 седящи места за зрители.

Общата стойност на проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на бъдещото строителство възлиза на над 500 000 (петстотин хиляди) лв.

В посочените стойности не е включен ДДС.

В подаденото от „Тенис клуб – Шумен“ инвестиционно намерение от 10.06.2013 г. са предвидени следните основни параметри:

- Неотложни ремонтни работи на съществуваща обслужваща сграда на стойност 3 735 лв;
- Изграждане на пристройка с учебни кабинети за треньори и деца, северно от съществуващата основна сграда със застроена площ 42 кв.м x 310 лв – общо на стойност 13 020 лв;
- Изграждане на два броя паркинги всуки с по седем паркоместа, разположени западно от обекта по протежението на бул“

Преслав” с обща площ 280 кв.м x 45 лв – общо на стойност 12 600 лв;

- Подмяна на оградата от бетонови колчета на обслужващата зона с метална ограда на стоманобетонова основа – 87 м x 40 лв – общо на стойност 3 480 лв;
- Изграждане на хранилници за шамот и инвентар – югозападна второстепенна пристройка – метална конструкция с площ 25 кв.м x 150 лв – общо на стойност 3 750 лв;
- Текуща подмяна на настилната на съществуващите червени кортове – общо на стойност 7 560 лв;
- Подмяна на амортизирани вътрешни и външни настилки – 100 кв.м x 32 лв – общо на стойност 3 200 лв;
- Саниране на покривно покритие – 95 кв.м x 10 лв – общо на стойност 920 лв;
- Изграждане на втора тренировъчна ст.бетонна стена – 30 кв.м x 40 лв – общо на стойност – 1200 лв;
- Подмяна на оградна мрежа с преобядисване – 400 кв.м x 20 лв – общо на стойност 8 000 лв;
- Проучване, проектиране, въвеждане в експлоатация и други дейности в обекта – 2 200 лв.

Общият размер на дейностите в това инвестиционно намерение възлиза на 59 665 (петдесет и девет хиляди шестстотин шестдесет и пет) лв.

Тези дейности е предвидено да бъдат извършени на етапи през девет години от началото на концесията.

На основа на анализ на двете инвестиционни намерения, считам, че е целесъобразно да бъде избрано първото инвестиционно намерение на спортен клуб „Пилот“. На тази основа определям следното:

- Общият минимален размер на необходимите инвестиции за обекта е 500 000 (петстотин хиляди) лв.
- Срок за осъществяване на инвестиционното намерение – две години от подписване на договора за концесия.

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 тенис база в гр. Шумен. В него ще се предлагат възмезно услуги на населението.

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

1. Цялостно изграждане на обектите на концесията на основа на одобрен ПУИ-ПРЗ и строителни книжка.
2. Въвеждане в експлоатация на поновостроените обекти.

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

- цена на услугата - приходите са ограничени от цената на подобни услуги в изградените други тенискортове в гр. Шумен и региона;
- 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 гр. Шумен в обект „Тенис база Шумен”.

III.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 подготвителни или на персонал с подходяща квалификация за предлаганите услуги в обектите на концесията – организатор на дейността, треньори, охрана, работници по поддръжката и други;
 - определяне на работно време, съответстващо на обществената потребност на тези услуги в различните часови зони на денонощието – свързано е режима на ползване на обектите на територията на „Тенис база Шумен” – през определени часове на денонощието 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 на кортовете след амортизирането им и негодност за експлоатация и прочие ремонтни дейност при необходимост;
- текущ ремонт и поддръжка на сградите, съоръженията и инфраструктурата в имота;
- осигуряване на условия за целогодишно използване на тенискортовете.

III. ТЕХНИЧЕСКИ АНАЛИЗ

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

Обектите на концесията е „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА” – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА

Изграждането на обекта на концесията е в съответствие с одобрения ПУИ-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

Имотът представлява поземлен имот с идентификатор 83510.671.64 по кадастралната карта на гр. Шумен, с площ 4582 кв.м, съответстващ на УПИ IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен и представлява по предназначение – „Общинска тенис база”. Имотът е трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – спортно игрище, при съсед: имоти с №№ 83510.671.62, 83510.671.56. Административен адрес – гр. Шумен, ул. „Съединение”.

В имота към днешна дата има изградено корт – игрище с площ 1 225 /хиляда двеста двадесет и пет/ кв.м и обслужваща го масивна едноетажна сграда, състояща се от кафе – клуб, склад за инвентар, треньорска стая, съблекалня и сервисни помещения. Изградената сграда е отразена в акта за публична общинска собственост и е сграда с идентификатор 83510.671.64.1 по кадастралната карта на гр.Шумен. Сградата е масивна, на един етаж, със застроена площ 82 кв.м, построена през 1992 г., с предназначение по КК – спортна сграда, база. Същата е

изградена от досегашния концесонер в изпълнение на задълженията му по договора и е безспорно публична общинска собственост на основание особените разпоредби на Закона за концесии, съгласно които изграденото от концесонера става собственост а концедента от момента на изграждането му и въвеждането в експлоатация и преминава изцяло в негово управление ползване и разпореждане след изтичане на концесонния договор.

За осигуряване на успешната реализация на инвестиционното намерение и нормалната експлоатация на обектите на концесията е необходимо изграждането на елементите от прилежащата към обектите инфраструктура, съгласно ПУП-ПРЗ. Обектите на техническата инфраструктура в нмота се изграждат от концесонера за негова сметка и 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 трябва да бъде извършено в съответствие с изискванията на ЗУТ и други законови актове.

Изготвените инвестиционни проекти трябва да бъдат одобрени по предвидения законов ред.

Обектите на концесията трябва да бъдат въведени в експлоатация в съответствие с изискванията на ЗУТ.

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. Концесонерът трябва да осъществява концесията при спазване на законовите разпоредби и на задълженията по концесонния договор.
2. Концесонерът извършва за своя сметка и на свой риск инвестиционната програма по концесията, както и задължените мероприятия по управлението и поддържането на обекта на концесията.
3. Концесонерът 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. Концесонерът да допуска по всяко време до обекта на концесията и прилежащата площ контролни органи и упълномощени представители на концедента, да им предостави необходимата документация и информация, имаща отношение към обекта на концесията.
5. Концесонерът да ползва съществуваща инфраструктура към обекта на концесията.
6. Концесонерът да извършва стопанска дейност с обекта на концесията, водеща до получаване на доходи и печалба от концесията.
7. Концесонерът да спазва изискванията за здравословни и безопасни условия на труд.
8. Концесонерът 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 общественя ред.
9. Концесонерът да не се разпорежда с обекта на концесията и концесонните права по какъвто и да било начин, да ги прехвърля, да обременява обекта с вещи 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. Концесонерът 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 общественя интерес

Обектите, предмет на настоящата концесия, са публична общинска собственост на основание чл. 2, ал. 1 т.1 и чл 59 от Закона за общинската собственост.

В Закона за концесии (ЗК) (обл. 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 концесонера се учредява право да експлоатира обекта, а Общината като Концедент продължава да бъде единствен собственик на концесонирания обект, по 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 концесии.

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 и 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 и чл. 14 ал. 1 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 концесията 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, има 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

Обект „Тенис база Шумен“ е в имот по КК на гр. Шумен с идентификатор 83510.671.64 с площ 4582 кв.м, в който са изградени следните сгради и съоръжения:

- Сграда с идентификатор 83510.671.64.1 със засторена площ 82 кв.м, с предназначение спортна сграда, база; масивна, на един етаж, състояща се от кафе-клуб, склад за инвентар, тренировъчна стая, съблекалня и сервизни помещения, построена 1992 г.;
- Два броя тенискорта с настилка намот, със засторена площ 1225 кв.м.

Около кортовете има изградена ограда от метални елементи с дължина 148 м, обслужващата зона е оградена с ограда от оградна мрежа на бетонови стълбчета с дължина 87 м. В имота има изградено външно осветление, плочник, техническа инфраструктура.

Подаденото инвестиционно намерение от спортен клуб „Пилот“ е за създаване на съвременна тенис база с четири броя тенискорта и нова клубна сграда с трибуни пред корт № 1. На следващ етап два от кортовете ще се покрият с лека метална конструкция и мшилова мембрана. Околното пространство ще се организира с ален за пешеходно свързване на отделните кортове и необходимото озеленяване.

Проектът предвижда да се запазят всички големи дървета в шимота, намиращи се в два реда в посока изток-запад (видно от приложена ситуация), които да се използват и за засенчване през летния период. Предвижда се изграждането на два паркинга пред имота за удобство на играещите и гостите на при състезания.

Целите на инвестиционното намерение са чрез реконструкция и разширение на съществуващата тенис база да се осигурят следните условия:

- Много добра тренировъчна дейност и създаване на детски, младежки, мъжки и дамски отбори за активна състемателна дейност;
- Възможност за професионални турнири в рамките на Българската тенисфедерация, за което има минимално изискване от три корта с еднаква настилка;
- Популяризиране на тениса като спорт и развитие на младите хора в посока здраве, красота и хармонични обществени отношения.

Проектирането и изграждането на инвестиционното намерение включва следните основни видове дейности:

Първи етап.

1. Ремонт на съществуваща помощна сграда на стойност – 8 300 лв.

2. Подмяна на настилка на два броя съществуващи тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
3. Проектиране и изграждане на два броя нови тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
4. Проектиране и изграждане на нова клубна сграда на два етажа с трибуни пред корт № 1, разгъната засторена площ на повата сграда – 422 кв.м x 550 лв – общо 232 100 лв.
5. Изграждане на два броя паркинги пред тенисбазата с площ 285 кв.м x 80 лв – общо 22 800 лв.
6. Благоустрояване, ален, озеленяване и други – 350 кв.м x 25 лв – общо 9750 лв.

Втори етап.

Покритие на два броя тенискорта с метална конструкция и винилова мембрана с площ 1300 кв.м, с височина 7 м и покритие на 90 седящи места за зрители.

Общата стойност на проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на бъдещото строителство възлиза на над 500 000 (петстотин хиляди) лв.

В посочените стойности не е включен ДДС.

На тази основа определям следното:

- Общият минимален размер на необходимите инвестиции за обекта е 500 000 (петстотин хиляди) лв.
- Срок за осъществяване на инвестиционното намерение – две години от подписване на договора за концесия.

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

III.4.4.1. Геоложки доклади за обектите на концесията

За обектите на концесията не са изготвени инженерно геоложки доклади.

III.4.4.2. Геодезическо заснемане за обектите на концесията

За обектите на концесията е извършено геодезическо заснемане и те са нанесени по кадастралната карта на гр. Шумен.

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 обществен ред.

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

Съгласно Закона за защита на класифицираната информация (ЗЗКИ) г. 13 от допълнителните разпоредби "Национална сигурност" е състоянието на обществото и държавата, при което са зацигени основните права и свободи на човека и гражданна, 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 чиято 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 неоправдани или изключително големи, трудно поправими или големи и ограничени, като:

а) неоправдани 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 горезложеното може да се направи извод, че в конкретния случай на обекта на концесията – тенис база, 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 пейзажа, природата и пейзажа.

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 селщините 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.

От горензложеното може да се направи извод, че обектът на настоящата концесия не попада в „защитени територии и зони“, чийто 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, протичащи 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 необходимо да бъде разработен план за безопасност и здраве (ПБЗ) при одобряване на проектите по част: Архитектура, Конструкции, В и К, и Ел. При изготвяне на ПБЗ следва да се 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 изпълнители.
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 подземници.
- 12.Места за складиране на строителни продукти и оборудване, временни работнищи и контейнери за отпадъци.
- 13.Места на санитарно битови помещения.
- 14.Схема на проводигте.
- 15.Осветление на работните места.

16. Вид и схема на сигнализацията за бедствие, авария, пожар или злополука с определено място за оказване на първа помощ.

ПЗБ се изготвя 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 ЗУГ.

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 трябва да се извърши в съответствие с изискванията на ЗУГ и други законови актове.

Изготвените инвестиционни проекти трябва да бъдат одобрени по предвидения законов ред.

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

Технико-икономически показатели на обекта концесията:

1. Към октомври 2013 г. в УНН IV в кв. 298 по плана на гр. Шумен, който имот по КК на гр. Шумен е с идентификатор 83510.671.64 с площ 4582 кв.м, са изградени следните сгради и съоръжения:

- Сграда с идентификатор 83510.671.64.1 със засторена площ 82 кв.м, с предназначение спортна сграда, база; масивна, на един етаж, състояща се от кафе-клуб, склад за инвентар, трениорска стая, съблекалня и сервизни помещения, построрена 1992 г.;
- Два броя тенискорта с настилка шамот, със застроена площ 1225 кв.м.

Около кортовете има изградена ограда от метални елементни с дължина 148 м, обслужващата зона е оградена с ограда от оградна мрежа на бетонови стълбчета с дължина 87 м. В имота има изградено външно осветление, плочник, техническа инфраструктура.

2. Подаденото инвестиционно намерение от спортен клуб „Пилот“ е за създаване на съвременна тенис база с четири броя тенискорта и нова клубна сграда с трибуни пред корт № 1. На следващ етап два от кортовете ще се покрият с лека метална конструкция и минниова

мембрана. Околното пространство ще се организира с ален за пешеходно свързване на отделните кортове и необходимото озеленяване.

Проектът предвижда да се запази всички големи дървета в шимога, намиращи се в два реда в посока изток-запад (видно от приложена ситуация), които да се използват и за засенчване през летния период. Предвижда се изграждането на два паркинга пред имота за удобство на играещите и гостите на при състезания.

Целите на инвестиционното намерение са чрез реконструкция и разширение на съществуващата тенис база да се осигурят следните условия:

- Много добра тренировъчна дейност и създаване на детски, младежки, мъжки и дамски отбори за активна състемателна дейност;
- Възможност за професионални турнири в рамките на Българската тенисфедерация, за което има минимално изискване от три корта с еднаква настилка;
- Популяризиране на тениса като спорт и развитие на младите хора в посока здраве, красота и хармонични обществени отношения.

Проектирането и изграждането на инвестиционното намерение включва следните основни видове дейности:

Първи етап.

1. Ремонт на съществуваща помощна сграда на стойност – 8 300 лв.
2. Подмяна на настилка на два броя съществуващи тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
3. Проектиране и изграждане на два броя нови тенискорта с твърда настилка – 1300 кв.м x 80 лв – общо 104 000 лв.
4. Проектиране и изграждане на нова клубна сграда на два етажа с трибуни пред корт № 1, разгъната засторена площ на новата сграда – 422 кв.м x 550 лв – общо 232 100 лв.
5. Изграждане на два броя паркинги пред тенисбазата с площ 285 кв.м x 80 лв – общо 22 800 лв.
6. Благоустрояване, ален, озеленяване и други - 350 кв.м x 25 лв – общо 9750 лв.

Втори етап.

Покритие на два броя тенискорта с метална конструкция и винилова мембрана с площ 1300 кв.м, с височина 7 м и покритие на 90 седящи места за зрители.

Общата стойност на проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на бъдещото строителство възлиза на над 500 000 (петстотин хиляди) лв.

В посочените стойности не е включен ДДС.

На тази основа определям следните основни техническо-икономически показатели на обекта на концесията:

- Общият минимален размер на необходимите инвестиции за обекта е 500 000 (петстотин хиляди) лв.
- Срок за осъществяване на инвестиционното намерение – две години от подписване на договора за концесия.

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

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

Съгласно инвестиционното намерение за обекта на концесията минималните разходи за проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на обекта на концесията възлизат на 500 000 (петстотин хиляди) лв.

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 към обекта на концесията е предмет на настоящата концесия.

III.8. ДАННИ И ДОКАЗАТЕЛСТВА ЗА ЦЕЛЕСЪОРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИОННОТО НАМЕРЕЕНИЕ, 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

Съгласно инвестиционното намерение за обекта на концесията минималните разходи за проектирането, изграждането и въвеждането в експлоатация на обекта на концесията възлизат на 500 000 (петстотин хиляди) лв.

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 – след края на втората година от подписването на договора за концесия.

Годишни разходи от третата година средно:

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед.цена, лв	Стойност, лв от 3 година
	Приходи				104000
1	Разходи за електричния	кВт.ч	17520	0,14614	2560
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	1397
3	Разходи за материали				12000
4	Разходи за текущи ремонти				10000
5	Разходи за труд				6000
6	Разходи за осигуровки				
	фонд пенени	%	9,2		552
	безработица	%	0,6		36
	ДЗПО	%	2,8		168
	груд. злополука	%	1		60
	здравно осигуряване		4,8		288
7	Други разходи				6600
8	Общо разходи				39661
9	Брутна печалба				64339
10	Корпоративен данък	%	10		6434
11	Черна печалба				57905
	Общо разходи годишно				46095

По видове разходите се разпределят както следва:

1. Разходи за електричния – разходите се формират на основа на планирано потребление на електричния, свързано с основната дейност на обекта на концесията, за ед.цена на електричния 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 ремонтни 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 или собствена охрана.
 6. Разходи за осигуровки – социални и здравни – разходите за осигуровки за сметка на работодателя, определени са на база на вноските за 2013 г., определени за трета категория труд.
 7. Други разходи – разходи необходими за организация и управление на обекта на концесията, неключени в предходните точки.
 8. Корпоративен данък – данък 10 % от печалбата, определени в Закона за корпоративното подоходно облагане за 2013 г.
- Разходите на обекта на концесията за срока на концесията – 35 години са 1 521 135 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. парчените „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	Площ кв.м	Стойност		Година на извършване от срока на концесията	Стойност Общо с проектиране
			лв кв.м	лв общо		
1	на инвестицията Ремонт на съществуващата стрела	82	101,22	8 300	До края на 2 година	8 300
2	Подмяна на настилки на два броя съществуващи кортове	1300	80	104 000	До края на втора година	104 000
3	Изграждане на два броя нови корта с твърда настилка	1300	80	104 000	До края на втора година	104 000
4	Изграждане и въвеждане в експлоатация на нова клубна стрела	122	550	232 100	До края на втора година	232 100
5	Изграждане и въвеждане в експлоатация на два броя нови паркинги пред тенис базата	285	25	22 800	До края на втора година	22 800
6	Благоустройство на алеи и пространства	350	25	8 750	До края на втора година	8 750
7	Покритие на два броя кортове с метална конструкция и винилова мембрана				До края на втора година	
ОБЩО				20 050		20 050
				500 000		500 000

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

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

В концесонния 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

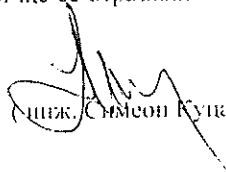
Собственият мониторинг на концесията е от особено значение за изпълнение на предвидените дейности и свързаните с тях прилежаща инфраструктура, обекти и съоръжения. Същият ще се контролира от отдел „Инвестиционни дейности и околна среда“ на Община Шумен.

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:


(г-н Ст. Стаменов)

IV. ЕКОЛОГИЧЕН АНАЛИЗ

4.1. Резюме на инвестиционното предложение за обекти на концесия.

Обектът представлява тенис корт ,като концесията е за проектиране, строителство, експлоатация и поддръжка на тенис корта който ще се използва за популяризирането на тениса като спорт и начин град Шумен да се сдобие с една съвременна и многофункционална база е която да се гарантира добра тренировъчна дейност за всички възрасти и възможност за провеждане на турнири и популяризиране на тениса като спорт сред младите хора в общината. Общинската тенис база се намира в град Шумен, поземлен имот с идентификатор 835100.671.64 по кадастралната карта на град Шумен с площ 4582 кв.м. съответстващ на УПИ – IV, „Общинска тенис база“ в квартал 298 по плана на град Шумен, адрес град Шумен п.к. 9700 ул.„Съединение“, трайно предназначение – урбанизирана, ППН – Спортно игрище. Собственик е Община Шумен. Съседни – 83510.671.62, 83510.671.56. В имота има сграда с идентификатор 83510.671.64.1 по кадастралната карта на град Шумен със застроена площ 82 кв.м., конструкция-масивна, на един етаж,състояща се от: кафе клуб, склад за инвентар, трениорска стая, съблекалния и сервизни помещения. Собственик – Община Шумен. Имотът е отреден за общинска тенис база върху който са създадени два броя тенискорта с настилка от намои, които заемат 1300 кв.м е една помощна едноетажна сграда. Новото инвестиционно намерение ще включва следното: да се създаде съвременна тенис база с 4 броя игрални полета и нова клубна сграда с трибуни пред корт №1. На по-късен етап ще се покрият още 2 броя кортове с лека метална конструкция и винилова мембрана. Околното пространство ще се организира с алеи за пешеходно свързване на отделните кортове и необходимото озеленяване. Проектът е така замислен, че да се запазят всички големи дървета в имота, намиращи се в два реда в посока изток-запад.Те ще подпомагат и засечването през летните месеци.

Ще се създадат и два паркинга пред имота за удобство на играещите и гостите при състезания.С реконструкцията и разширението на тенис-базата ще се гарантира много добра тренировъчна дейност и създаване на детски, младежки , мъжки и дамски отбори за активна състезателна дейност и възможност за професионални турнири в рамките на Българската тенисфедерация за което е необходимо базата да има минимум 3 корта с еднаква настилка.

Бъдещето застрояване ще включва – ремонт на съществуващата помощна сграда, подмяна настилка на 2 броя съществуващи кортове с твърда настилка, два броя нови кортове със същата настилка, нова клубна сграда на два етажа с трибуни пред централен корт №1, два броя паркинги пред тенис базата /извън имота/, благоустрояване и озеленяване на алеите. В последствие на втори етап ще се покрият 2 броя кортове с метална конструкция и винилова мембрана.

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

Общинската тенис база се намира в град Шумен, поземлен имот с идентификатор 835100.671.64 по кадастралната карта на град Шумен с площ 4582 кв.м. съответстващ на УПИ – IV, „Общинска тенис база“ в квартала 298 по плана на град Шумен, адрес град Шумен и.к. 9700 ул.“Съединение“, трайно предназначение – урбанизирана, ППН – Спортно шрище. Собственик с Община Шумен. Съседни – 83510.671.62, 83510.671.56.

В имота има сграда с идентификатор 83510.671.64.1 по кадастралната карта на град Шумен със застроена площ 82 кв.м., конструкция-масивна, на един етаж,състояща се от: кафе клуб, склад за инвентар, трениорска стая, съблекалня и сервизни помещения. Собственик – Община Шумен.

В момента инвестиционното предложение няма връзка и взаимодействие с други съществуващи и предвидени с устройствен или друг план обекти и дейности.

4.3. Информация за разглеждани алтернативи, включително нулева.

Не са разглеждани други алтернативи за местоположение на тенис корта, тъй като и в момента на това място има тенис корт. Имотът е общински и много подходящ за това строителство.Обезпечен е с вода , канал и ел.захранване. Намира се в голям квартал на гр.Шумен и ще се използва за популяризирането на тениса като спорт и начин на развитие на младите хора, осъществяване на добра тренировъчна дейност и създаване на детски, младежки, мъжки и дамски отбори за активна състезателна дейност и организиране на професионални турнири в град Шумен.

Нулева алтернатива е да не се реконструира и построи.Тя не е за предпочитане в никакъв случай, тъй като тенис корта не отговаря на съвременните изисквания и на многобройните желаници да упражняват този спорт.

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

Природните ресурси, използвани по време на строителство и реконструкция са: водата, която ще се използва само за питейно-битови нужди, елементите използвани за строежа ще са готови, а бетоновите, варовите и циментовите разтвори ще се доставят готови.

Други използвани суровини и материали през време на строителство са:дърво, баластра, пясък, чакъл, цимент, стомана.

Строителните материали-гук.лп. материали за покрива на сградата, кофраж, облицовъчни материали.

По време на експлоатацията природния продукт, който ще се изпочва е вода за измиване, противопожарни нужди и питейни нужди.

4.5. Отпадъци, които се очаква да се генерират по време на строителство и експлоатация на обекта на концесия-видове количество и начини на третиране.

- по време на строителство;

- смесени строителни отпадъци, получени по време на строителство- очаквано количество около 20 куб.м-код по НКО-17.01.01, 17.01.02, 17.01.03

17.01.01-бетон, 17.01.02-гук.лп. 17.01.03-керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия. Те ще се генерират по време на строителството и реконструкцията, ще се струнат на точно определено място и ще се извозят на депо за строителни отпадъци.Това също може да стане от фирма с разрешение за транспорт на строителни отпадъци;

- почва и камъни-код по НКО-20.02.02.Очаквани количества около 50 куб.м.Генерират се при строеж на новата сграда.Отнегия хумус ще се използва за рекултивация на терена и обратен насип на линейните обекти.

- отпадъци по време на експлоатация:

- ТБО-код по НКО 20.03.01-очаквани количество около 1 т годишно, ще се събира и изхвърля в контейнер за смет, който периодично ще се извозва от сметопочиствача фирма и ще се изнася на сметницето на град Шумен;

- отпадък от пречиствателно съоръжение каломаслоуловител-според НКО-13.05.03-утайка от маслоуловителни шахти (колектори)-представяна водомаслена емулсия.Ще се предава на лицензирани фирми по ЗУО.Каломаслоуловителят ще е изграден за паркинга.

4.6. Информация за разглеждани мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда.

Мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда по време на строителство.

Подържане на района чист и недопускане разниляване на строителни материали и строителни отпадъци.

Своевременно извозване на строителните отпадъци с цел незамърсяване околните терени.

Рекултивация на хумусния слой след приключване на строителството и обратното му използване при линейните обекти-ВиК и ел.кабели.

Свеждане до минимум мокрите процеси по време на строителство с цел съкращаване ерока му и от там намаляване времето за нарушаване дискомфорта на околната среда, намаляване запрашеността и шума.

По време на строителство строителната площадка да се оградят с цел неразпиляване на строителни материали и строителни отпадъци.

Намиращите се в близост дървета да се опазват от паряване.
- мерки за намаляване на отрицателните въздействия върху околната среда по време на експлоатация

Недопускане разпъване на отпадъци.

Правилно и законосъобразно третиране на отпадъците.

Осигуряване противопожарно водоснабдяване.

Отпадните дъждовни води от паркинга да се събират в отводнителен канал с решетка откъдето ще преминават през каломаслоуловител за пречистване. Това е предвидено с цел предотвратяване аварийни ситуации (изтичане на масла). На паркинга не се формират производствени и битово-фекални води. Единствените отпадни води са дъждовните.

Но тъй като има потенциална опасност от аварийно изтичане на масло, ще се предвиди отводнителен канал с решетка, откъдето те ще преминават през каломаслоуловител

4.7. Характеристика на другите дейности, свързани с инвестиционното намерение:

- подвързване е ел.захранване - обектът има ел.захранване и само ще се извърши подвързване на новата сграда след съгласуване с Е.ОП-Шумен.

- водоснабдяване- обектът е захранен с вода и само ще се извърши подвързване на новата сграда след съгласуване с В и К -Шумен.

- канализация- отпадните води ще се заустват в съществуващ РИ на съществуващата канализация на обекта. Страдната канализационна мрежа е проектирана от РВС гр.Бил. Битовите отпадни води на новата сграда ще се включат в съществуваща РИ на съществуваща плочкова канализация. Ще се изгради каломаслоуловител за паркинга.

- пътна инфраструктура - не се предвижда нова такава. Ще се използва съществуващата такава. Ще се изгради паркинг.

4.8. 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. Но процесът е кратък и при спазване на обявените мерки този процес няма да се отрази съществено върху околната среда. Територията е урбанизирана и няма да се нарушат местообитанията и представителите на животинския свят.

Дискомфорт и замърсяване на околната среда по време на експлоатация няма да се наблюдава при спазване на обявените мерки.

Риск от инциденти: може да възникне пожар, наводнение, както по време на строителство, така и по време на експлоатация. В такъв случай се прекратява работа и се предприемат действия по потушаване на инцидента. Към проекта не има план за безопасност и здраве в който конкретно са разглеждани тези

въпроси. Възможно е да възникне и инцидент по време на строителство със строителен работник. За избягване тези инциденти трябва да се следва планът за безопасност и здраве.

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

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

Санитарно охранителните зони на водонточниците на гр. Шумен се намират на много голямо разстояние от обекта. Най-близкия пункт за наблюдение качеството на повърхностно течащите води е с.Р.Димитриево също на голямо разстояние от обекта.

4.10. Качество и регенеративна способност на природните ресурси.

За обекта използваните природни ресурси са вода от водопроводната мрежа на гр. Шумен. Инвестиционното предложение не предвижда изграждане на собствен водонточник-дълбок сондаж или шахтов кладенец. Ел.захранването е от съществуващ ел.провод.

4.11. Характеристика на потенциалното въздействие.

а) 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 на такъв вид обект да се направи задължителен инструктаж на работещия персонал в обекта, който да се извършва периодично.

- земеноземане

Разглежданата площадка представлява част от УПИ – IV квартал 298

В близост до имота се намират училище и озеленена градинка.

- материални активи

С инвестиционното намерение не се унищожават стари материални активи, а ще се създадат нови такива. Ще се построи нова сграда и тепле кортове, съгласно инвестиционното намерение.

- атмосферен въздух

Замърсяване на атмосферния въздух ще има по време на строителството, но тъй като процесът е кратък съществено влияние върху

околната среда не се очаква. По време на експлоатация замърсяване на атмосферния въздух няма да има. Няма да се повиши фоновото замърсяване. Неприятни миризми не се очакват при спазване на хигиена и своевременно почистване. Следователно при спазване на всички наредени 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 и битови.

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 горензложеното 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 строителството няма да се наруши хумусен пласт, тъй като обектът се изгражда в друг такъв обект. Количеството на отплетия хумус ще е минимално и в последствие използван за рекултивация. От горензложеното може да се направи извода, че въздействието, което обектът ще окаже върху почвата в района е минимално и несъществено. При спазване на наредените мерки не се очаква замърсяване на почвите. Отпадните води от обекта се заустват в съществуващата улична канализация, с което се гарантира незамърсяване на почвите.

- земни недра

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

- ландшафт

След реализация на обекта ландшафтът не се променя. Въздействието, което обектът ще окаже върху ландшафта, е минимално. Обектът се вписва в съществуващия ландшафт.

- 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 частност на разглежданата площадка.

- защитени територии и паметници на културата

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

- отпадъци и техния местоположения

- по време на строителство

Смесени строителни отпадъци, получени по време на строителство-окаждано количество около 20 куб.м-код по ИКО-17.01.01, 17.01.02, 17.01.03-17.01.01-бетон, 17.01.02-гукли, 17.01.03-керемиди, плочки, фаянсови и керамични изделия. Те ще се генерират по време на строителството и реконструкцията, ще се струват на точно определено място и ще се извозят на депо за строителни отпадъци. Това също може да стане от фирма с разрешително за транспорт на строителни отпадъци.

- почва и камъни-код по ИКО-20.02.02. Очаквани количества около 50 куб.м. Генерират се при строеж на новата strada. Отплетия хумус ще се използва за рекултивация на терена и обратен насип на липейните обекти.

- отпадъци по време на експлоатация

-ГБО-код по ИКО 20.03.01-очаквани количество около 1 т годишно, ще се събира и изхвърля в контейнер за смет, който периодично ще се извозва от сметопочистваща фирма и ще се изнася на сметницето на град Шумен.

- отпадък от пречиствателно съоръжение каломаслоуловител-според ИКО-13.05.03-угайка от маслоуловителни шахти (колектори)-представлява водомаслена емулсия. Ще се предава на лицензирани фирми по ЗУО. Каломаслоуловителят ще се изгради за паркинга.

- рискови енергийни източници-не се очакват

Шум ще има само по време на строителство, по обекта е малък и процесът кратък, така че отрицателно въздействие не се очаква.

б) 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.

в) Вид на въздействието.

- атмосферен въздух

Незначително, краткокрайно по време на строителството.

По време на експлоатация-незначително, дългокрайно.

- води

Незначително по отношение на повърхностните води и почвени води.

- почви

Незначително въздействие.

- ландшафт

Зназва се въздъ на ландшафта.

- въздействие върху здравето на човека-положително

- 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.

Не се очакват негативни въздействия върху населението обитаващо квартала.

- Вероятност на поява на въздействието.

Кумулативни и комбинирани въздействия не се очакват.

- Продължителност, честота и обратимост на въздействието.

Продължителността ще бъде дълготрайна, честотата-ниска; възможност-положителна; въздействието е постоянно. Не се налага изготвяне на програми за отстраняване на екологични щети.

Изготвил:

инж. Евелина Павлинова Шинманова 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 концесията. Тези разходи се планират до бъдат направени по график, започващ от дата на влизане в сила на концесионния договор. По същия график се планира въвеждането на обекта на концесията в експлоатация. Разходите за управление, поддръжане 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, поддръжане 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 от третата година средно:

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед.цена, лв	Стойност, лв от 3 година
	Приходи				104000
1	Разходи за ел.енергия	кВтч	17520	0,14614	2560
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	1397
3	Разходи за материали				12000
4	Разходи за текущи ремонти				10000
5	Разходи за труд				6000
6	Разходи за осигуровки				
	фонд пенени	%	9,2		552
	безработица	%	0,6		36
	ДВПО	%	2,8		168
	труд.слово.дука	%	1		60
	здравно осигуряване		4,8		288
7	Други разходи				6600
8	Общо разходи				39661
9	Брутна печалба				64339
10	Корпоративен данък	%	10		6434
11	Четна печалба				57905
	Общо разходи годишно				46095

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 „E.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 ерока на концесията, необходими за текущи работи, необходими за нормалното функциониране на обекта на концесията.
5. Разходи за труд – брутна работна заплата на работници 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 2013 г., определени за г-рета категория труд.
7. Други разходи – разходи необходими за организация и управление на обекта на концесията, невяключени в предходните точки.
8. Корпоративен данък – данък 10 % от печалбата, определен в Закона за корпоративното подоходно облагане за 2013 г.

Разходите на обекта на концесията за ерока на концесията – 35 години са 1 521 135 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 ерока 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 в експлоатация на обекта на концесията.

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

1. Работни дни – 350 дни годишно – целогодишно без почивен ден (15 дни годишно се планират пеработни за извършване на текущи ремонти).
2. Работа на по 10 часа средно дневно.
3. Средна запълняемост на тенекортовете – 70 %.
4. Средна цена на услугата на час за тенекорт – 10 лв.

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

Общият размер на приходите при тази прогнота възлиза на 3 432 000 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.

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 ГЛЕДИЩА ТОЧКА НА КОНЦЕДЕИТА

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:

$$IC = Nm1/(1 + Dr) + Nm2/(1 + Dr) + Nm3/(1 + Dr) + Nm4/(1 + Dr)$$

където:

IC – размер на инвестиционните разходи;

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

Dr – размер на дисконтовия процент.

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

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

При проекти, в които се прогнозираг 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 %, 10 %, 10,5 %, 10,60254 % за срока на концесията - 35 години.

При дисконтов фактор 8 % нетната настояща стойност е 125 782 лв.

При дисконтов фактор 10 % нетната настояща стойност е 24 064 лв.

При дисконтов фактор 10,5 % нетната настояща стойност е 3 916 лв.

При дисконтов фактор 10,60254 % нетната настояща стойност е 0 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-високата стойност на дисконтовата норма;

$Dr2$ – по-нисоката стойност на дисконтовата норма;

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

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

След изчисленията получаваме $IRR = 10,6 \%$.

Приемаме пазарния лихвен процент в размер на 8 %.

Сравнявайки го с дисконтовия фактор на нормата на възвращаемост установяваме, че тя е по-висока с 2,6 %.

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 парича 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 $KD(r)$.

Коефициента на дисконтиране определяме по метода "нагручване на риска", по формулата:

$$KD = \text{Възвращаемост на безрискова инвестиция } Rf \\ (+) \text{ Премия за риска на капиталовния пазар } Re \\ (+) \text{ Премия за инвестиране в конкретно предприятие } Cs$$

На основа на макроекономическата рамка и факторите, които действат в страната определяме размера на безрисковата инвестиция - Rf 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 капиталовния пазар в страната определям размера на Re на 3 %. Този размер е нормален за страна с нововъзникващ капиталов пазар, какъвто 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 %.

$$KД = 4 + 3 + 1 = 8 \%$$

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
Инвестиционни разходи	250000	250000
Дисконтов фактор, при $r = 8 \%$	0,9259	0,8573
Нетна сегашна стойност	231181	211335

Общият размер на дисконтираните инвестиционни разходи съставлява **445 816 лв.**

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

1 026 616 лв (от таблицата за дисконтирани нетни бъдещи приходи при дисконтова норма 8%).

3. Разликата между двете стойности съставлява

$$1\ 026\ 616 - 445\ 816 = 580\ 800 \text{ лв}$$

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 откупване на инвестициите

Метод срок на откупване РВР (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 ангажираните 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
 $3\ 432\ 000 \text{ лв} / 35 \text{ години} = 98\ 057 \text{ лв.}$

Размер на инвестицията – ангажиран капиталов ресурс – **500 000 лв.**

Срокът на откупване определяме в размер на:
 $500\ 000 / 98\ 057 = 5 \text{ години.}$

Срокът на откупване може да бъде определен на **5 години.**

V.2.4. Предложение за размер на концесийно плащане

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

Концедентът следва да предостави на Концесонера обекта на концесията със заплащане на концесийно възнаграждение. С оглед на справедливост при определяне на концесийното възнаграждение, считам, че следва ползите от концесията да се разпределят по-равно между концедента и концесонера.

Размерът на концесийното възнаграждение определям в размер на **1 800 лв годишно без ДДС.**

Концесийното възнаграждение следва да се променя след всяка година от концесийния договор със средната инфлация на цените в страната по статистически данни.

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 откупване на инвестицията и социалната значимост на обекта на концесията, може да се направи следния извод:

Концедентът следва да предостави на Концесонера 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	500 000	445 816
3.	Обща стойност на разходите	1 521 135	900 824
4.	Обща стойност на приходите	3 432 000	1 026 616
5.	Вътрешна норма на възвращаемост (IRR) /%/	10,6 %	
6.	Нетна настояща стойност на концесията (NPV) /лева/	125 782	

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

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

При анализ на риска се установява коп от рисковете следва да се поемат от Концедента (запазен риск), коп от тях да се поемат от Концесонера (трансферен риск) и коп да се поемат от двете страни (споделян 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 Концесонера 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 е 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 **123 783 лв**

Нетна настояща стойност на концесията (NPV) с отчитане на рисковете е в размер на **1 999 лв**.

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

Намалението на нетната настояща стойност на концесията с отчитане на риска съставлява 123 783 лв, съставляващо около 98.4 %.

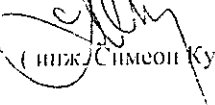
Сравнително голямото влияние на рисковете върху размер на нетната настояща стойност на концесията е свързано с това, че сравнително големите по размер инвестиции се правят през първите две години от срока на концесията, е прогнозираните приходи се получават от третата година и за целия срок на концесията 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 Концесонера 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 концесийните 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 концесийните анализи да не бъде потвърден в пълна степен.

Рискът за Концесонера продажна цена на услугите да е под предварително заложената, в следствие на което приходите представени в концесийните анализи да са под предварително очакваните също е в следствие на непредвидимостта на прогностичните в националната икономика процес. Тук може да се посочи, че тенденцията в общи линии е към плавно повишаване на тяхната цена съобразно с ръста на доходите и покупателната способност на населението, с което се редуцира значението на този риск.

Изготвил:


(инж. Стamen Кузаров)

VI. ПРАВЕН КОНЦЕСИОНЕН АНАЛИЗ НА КОНЦЕСИЯ: ПРОЕКТИРАНЕ И ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА“ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЯЛВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА

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 концесията (ЗК) Обн., ДВ. бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., изм. ДВ. бр.53 от 30 Юли 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., изм. ДВ. бр.50 от 1 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.73 от 20 Септември 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., доп. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., доп. ДВ. бр.102 от 21 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.24 от 12 Март 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г.

- Правилник за прилагане на Закона за концесията, Обн. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006г., поправ. 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.11 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., изм. ДВ. бр.32 от 19 Април 2011г., изм. ДВ. бр.36 от 10 Май 2011г., изм. ДВ. бр.57 от 26 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.38 от 18 Май 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г.

- 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.99 от 21 Март 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.91 от 20 Ноември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.65 от 23 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г.

- Закон за физическото възпитание и спорта, Обн. ДВ. бр.58 от 9 Юли 1996г., изм. ДВ. бр.53 от 4 Юли 1997г., изм. ДВ. бр.124 от 27 Октомври 1998г., изм. ДВ. бр.51 от 4 Юни 1999г., изм. ДВ. бр.81 от 14 Септември 1999г., изм. ДВ. бр.53 от 30 Юни 2000г., поправ. ДВ. бр.55 от 7 Юли 2000г., изм. ДВ. бр.64 от 4 Август 2000г., изм. ДВ. бр.75 от 2 Август 2002г., изм. ДВ. бр.95 от 8 Октомври 2002г., изм. ДВ. бр.120 от 29 Декември 2002г., изм. ДВ. бр.96 от 29 Октомври 2004г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.36 от 2 Май 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.46 от 12 Юни 2007г., изм. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.74 от 15 Септември 2009г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.96 от 7 Декември 2010г., изм. ДВ. бр.35 от 3 Май 2011г., изм. ДВ. бр.99 от 16 Декември 2011г., изм. и доп. ДВ. бр.45 от 15 Юни 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.87 от 9 Ноември 2012г., изм. и доп. ДВ. бр.102 от 21 Декември 2012г., изм. ДВ. бр.15 от 15 Февруари 2013г., изм. ДВ. бр.68 от 2 Август 2013г.

ИЗГОТВИЛЕ: ГЕОРГИ ГАЛЧЕВ ГАЛЧЕВ, адвокат, виецап в АКГр.Шумен,
ЕГН 5703218881

1. ВЪВЕДЕНИЕ - ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗРАБОТВАЩИЯ АНАЛИЗ - ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ

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

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

- издаване на заповед от заповед на органа по чл. 19; ал. 1 - 3 от Закона за концесията, с която се определят обема и вида на подготвителните действия;
 - извършване на подготвителни действия, включващи изработване на обосновката на концесията, концесийни анализи и проектите на документи по чл. 22 от Закона за концесията - решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, обявление за провеждане на процедурата, концесийнен договор и документация за участие;
 - представяне на обосновката на концесията, концесийните анализи и проектите на документи по чл. 22 от Закона за концесията и приемането им с протокол на екипа за подготвителни действия;
 - издаване на заповед на органа за заповед за продължаване или преустановяване на подготвителните действия;
 - изработване и представяне на проект на доклад на органа по чл. 19, ал. 1 - 3 от Закона за концесията до концедента, който съдържа мотивираното предложение за откриване на процедура за предоставяне на концесия по чл. 38, ал. 1 от Закона за концесията;
 - съгласуване с компетентните органи по чл.103, ал.1 от ЗК на проекта на доклад с мотивираното предложение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, проекта на решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия и обосновката на концесията без концесийните анализи към нея. Съгласно чл. 50в, ал.1 от ЗФВС, предоставянето на концесия за строителство и/или концесия за услуга на спортни обекти при условията и по реда на Закона за концесията съгласуването на концесията в конкретния случай задължително се извършва с министъра на младежта и спорта;
 - вземане на решение от Общински съвет Шумен въз основа на мотивираното предложение на кмета на общината за откриване на процедурата за предоставяне на концесия;
 - провеждане на отворена процедура, ограничена процедура или състезателен диалог процедура за предоставяне на концесия;
 - определяне на концесийнер;
 - сключване на концесийнен договор.
- 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 и изработване на проекти на документи по чл.22 от ЗК - решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, обявление за провеждане на процедурата, концесийнен договор и документация за участие;

С обосновката на концесията се мотивира предложението за предоставяне на концесия и се определят характеристиките на обекта на концесията и основното й 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 (ИПЗК).

Чл. 8, алинея 4 от ИПЗК препраща относно минимално необходимото и изискуемо съдържание на концесийните анализи към Приложение.

Раздел IV от него определя минимални изисквания относно съдържанието на правния анализ като част от концесийните 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 концесийната 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 фактичното 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 концесийната 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 концесийния договор, включително:

- а) условията за влизане в сила на концесийния договор, обусловени от нормативен акт, включително задълженията на концедента за предаване на обекта на концесията или на територията, необходимата 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 и другите изисквания, формулирани в нормативната уредба, цитирана в началото на правния анализ.

Целта на настоящия анализ е да се направи описание на обекта на концесията с неговите основни 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.

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРЕДМЕТА НА КОНЦЕСИЯТА.

Предмет на настоящия правен анализ е обект на концесията:

ПРОЕКТИРАНЕ И ЧАСТИЧНО ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТ „ОБЩИНСКА ТЕНИС БАЗА” – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА УПИ IV В КВАРТАЛ 298 ПО ПЛАНА НА ГР.ШУМЕН И УПРАВЛЕНИЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ СЛЕД ВЪВЕЖДАНЕТО МУ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА РИСК НА КОНЦЕСИОНЕРА

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ФАКТИЧЕСКОТО И ПРАВНОТО ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСТАНОВЯВАНЕ НА НАЛИЧИЕТО ИЛИ НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ПРЕДОТВРЯВАНЕ 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 особенният 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 стопаншване 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 derogiran 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 имат 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 обн 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 експлоатирате от трети лица на концесия.

В такъв случай независимо от повоучреденото право на концесионера да експлоатира обекта, Общината като концедент ще продължи да бъде единствен собственик на концесионирания обект, по вече е ограничено по обхват право на собственост в срока на концесията.

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

Към настоящия момент нормативният акт, уреждащ начина, 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 нещю 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 концесонера, както и самия риск от експлоатирането на обекта, от използването на обекта, т.е. от неговото експлоатиране, концесонера 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.

В конкретния случай – концесията има за предмет проектирането и изграждането от концесонера на обект от обществен интерес, като концесонерът 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 концесонерът изгражда обекта на свой риск, което включва не само риска, но и ередствата от страна на концесонера. 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. В конкретния случай концесията включва и построяването на обекта, и концесия за услугата на целия обект, включително изградения, както и заварешните елементи в обект отпреди извършването на строителството.

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, предоставя - 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 е концедент - Министерския съвет и орган извършващ подготвителните действия - министер, определен със закон;

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

- „обществена концесия“ - за обекти - собственост на публичноправна организация, съответно е 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 – обекти на настоящия правен анализ са „Общинска териториална база“, представляващи публична общинска собственост, имаща за цел да удовлетвори определен обществен интерес,

който ако не би могло да се изгради, стопанисва и управлява от своя собственик – Община Шумен, следва по решение на Общинския съвет да бъде предоставен на трето лице за строителство и експлоатация при условията на концесионното правоотношение.

Всеки концесонер е длъжен да извършва дейностите по предоставените концесии съгласно Закона за концесии, в подзаконовите нормативни актове към тях и в законодателството по опазване на околната среда и здравето, а в конкретния случай и съобразно Закона за физическото възпитание и спорта.

Съобразно Закона за концесии 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 при експлоатацията на обекта на концесията да 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 наместници.

Съгласно чл. 50в, ал.1 от ЗФВС, спортни обекти и съоръжения и обекти за социален туризъм - държавна или общинска собственост или собственост на публичноправни организации, могат да се предоставят на концесия за строителство и/или концесия за услуга при условията и по реда на Закона за концесии.

Съгласно чл.50в, ал.3 от ЗФВС, условията за обществен достъп и ползване на обекта и съоръженията му се определят с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия в съответствие с изискванията на чл. 50, а съгласно ал.4 с договора за концесия се определят задълженията на концесонера за изпълнение на условията по ал. 3 и последиците от тяхното неизпълнение, включително прекратяването на договора.

Съгласно чл.50, ал.2 от ЗФВС, спортните обекти и съоръжения - държавна и общинска собственост, се използват за тренировъчна и състезателна дейност на спортните организации и спортните училища, от студенти на Националната спортна академия "Васил Левски", от националните отбори по различните видове спорт, за училищен, извънучилищен и студентски спорт, за спорт във въоръжените сили и в Министерството на вътрешните работи, за спорт за всички и за спорт на хора с увреждания, съгласно ал.3 държавата и общините предоставят безвъзмездно изцяло или частично за определено време ползването на спортни обекти и съоръжения, на детски градини, общообразователни, спортни, средни, специални, професионални и висши училища и на извънучилищните звена за реализиране на задължителните учебни програми и на извънкласните, извънучилищните, факултативните и свободните занятия с физическо възпитание, спорт и туризъм и за тренировъчна и състезателна дейност на учениците и студентите при условия и по ред, определени от съответните органи, съгласно ал.4 спортните обекти и съоръжения - собственост на държавата, общините и

училищата, се използват и от училищните и студентските спортни клубове за осъществяване на програмите за развитие на физическото възпитание, спорта, отдиха и туризма на учениците и студентите, а съгласно ал.5 общинските съвети определят реда, по който спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, се използват от гражданите за постигане целите на физическото възпитание и спорта.

Следователно в конкретния случай, предоставянето на концесията следва да бъде съобразено задължително със специфичните изисквания на ЗФВС.

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.3 от Закона за общинската собственост е посочено, че публична общинска собственост са имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

На това основание, общинската териториална база правилно е определена като публична общинска собственост, като за същата е съставен Акт за публична общинска собственост № 0650 от 16.05.2000г. Обявяването на имота за публична общинска собственост е извършено с решение на Общински съвет Шумен № 504/13.02.2002г. Актуалният АНОС е № 4128/2013г., вписан в службата по вписванията гр.Шумен.

С оглед на изложеното приемам, че характерът на имота като публична общинска собственост е безспорно установено, като не съществуват основания или факти за нейното оспорване при поставяне под съмнение.

Особеностите при стопанисването и използването на обекта с оглед на характера му като спортен обект, включително и след предоставянето му на концесия, посочвам по-долу. С тези особености следва да бъдат съобразени както процедурата за предоставяне на концесия, така и сключения договор, в който законовите изисквания следва изрично да намерят отражение.

Тези особености са следните:

Съгласно чл. 50в, ал.1 от ЗФВС, спортни обекти и съоръжения и обекти за социален туризъм - държавна или общинска собственост или собственост на публичноправни организации, могат да се предоставят на концесия за строителство и/или концесия за услуга при условията и по реда на Закона за концесиите.

Съгласно чл.50в, ал.3 от ЗФВС, условията за обществен достъп и ползване на обекта и съоръженията му се определят с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия в съответствие с изискванията на чл. 50, а съгласно ал.4 с договора за концесия се определят задълженията на

концесионера за изпълнение на условията по ал. 3 и последните от тяхното неизпълнение, включително прекратяването на договора.

Съгласно чл.50, ал.2 от ЗФВС, спортните обекти и съоръжения - държавна и общинска собственост, се използват за тренировъчна и състезателна дейност на спортните организации и спортните училища, от студенти на Националната спортна академия "Васил Левски", от националните отбори по различните видове спорт, за училищен, извънучилищен и студентски спорт, за спорт във въоръжените сили и в Министерството на вътрешните работи, за спорт за всички и за спорт на хора с увреждания, съгласно ал.3 държавата и общините предоставят безвъзмездно изцяло или частично за определено време ползването на спортни обекти и съоръжения, на детски градини, общообразователни, спортни, средни, специални, професионални и висши училища и на извънучилищните звена за реализиране на задължителните учебни програми и на извънкласните, извънучилищните, факултативните и свободните занятия с физическо възпитание, спорт и туризъм и за тренировъчна и състезателна дейност на учениците и студентите при условия и по ред, определени от съответните органи, съгласно ал.4 спортните обекти и съоръжения - собственост на държавата, общините и училищата, се използват и от училищните и студентските спортни клубове за осъществяване на програмите за развитие на физическото възпитание, спорта, отдиха и туризма на учениците и студентите, а съгласно ал.5 общинските съвети следва да определят реда, по който спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, се използват от гражданите за постигане целите на физическото възпитание и спорта.

Посочените особености включвам в тази част на правния анализ, въпреки, че горепосочените условия, имат характер на частични ограничения на правата, които реализира община Шумен от обекта, ще бъдат задължителни и за концесионера.

"Концесионната площ" е площта, върху която по застроителния план е предвидено изграждането на обекта. Съобразно одобрения и действащ подробен устройствен план на гр.Шумен, обната площ на УИИ IV – общинска териториална база в квартал 298 /с ИИ 83510.671.64 по кадастралната карта на гр.Шумен/ е 4 582 /четири хиляди петстотин осемдесет и два/ кв.м. при граници на имота по ДРП: от изток УИИ III-училище, от запад - улица, от север – УИИ III училище и от юг – УИИ V-ТС-1, а по кад. карта имот е ИИ 83510.671, 62 и ИИ 83510.671.56.

В имота към днешна дата има изградено корт - тераса с площ 1 225 /хиляда двеста двадесет и пет/ кв.м и обслужваната го масивна едноетажна сграда, състояща се от кафе – клуб, склад за инвентар, треньорска стая, съблекалня и сервизни помещения. Изградената сграда е отразена в акта за публична общинска собственост и е с ИИ ИИ 83510.671, 62 по кадастралната карта на гр.Шумен. Същата е изградена от досегашния концесионер в изпълнение на задълженията му по договора и е безспорно публична общинска собственост на основание особените разпоредби на Закона за концесиите, съгласно които изграденото от

концесонера става собственост а концедента от момента на изграждането му и преминава изцяло в негово управление ползване и разпореждане след изтичане на концесионния договор.

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

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 ползване (на експлоатация) - г. е . концесия за други обекти и на други лица. Договорът за концесия от 14.07.2003г., с който имотът е предоставен за експлоатация на тенис клуб Шумен за срок от десет години е изтекъл на 14.07.2013г.

6. УСТАНОВЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОТЧУЖДИТЕЛНИ ПРОЦЕДУРИ ПО РЕДА НА ЗАКОНА ЗА ДЪРЖАВИНАТА 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 отнемаг определени имоти от техния собственик чрез одържавяването им или иначе казано – отчуждаването им.

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.

В конкретния случай, на този етап не са необходими отчуждителни действие относно частни имоти или на части от тях, с оглед предоставяне на концесията, предмет на този анализ.

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

УСЛОВИЯ ЗА ВЛИЗАНЕ В СЪЛЪ 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 специфика 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.

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 конкурените или тръжните книжа;
- срокът за приемане на документи за участие в конкурса или търга;
- размерът на депозита и срокът, в който трябва да бъде внесен;
- органа на когото се възлага провеждането на конкурса или търга;
- други условия на конкурса или търга.

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

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

Комисията за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия, няма право да предоставя информация, с която се дискриминира или облагодетелства кандидат или участник в процедурата.

Сравнително пай – облекчена, съобразно изискванията, които поставя, етапите през които се минава, документооборота и др. се явява уредената в закона – открит 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 пай – добрият концесионер, при спазване изискването на закона за избор на икономически пай – 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 интересното 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 линията 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 обявява 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 обявяване 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 обявяване 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 тържните 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 тържни документи, внесен депозит и платена такса за участие;
4. декларация за опазване тайната на сведенията, които се съдържат в конкурсната или тържната документация.

Ако горните документи не отговарят на изискванията, на кандидата се дава възможност за отстраняване на допуснатите нередовности в срок, определен в конкурсните или тържните 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 изгълнение 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 концесията 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 компетенцията 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 предоставяната 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 /форемажорни 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.

Договорът задължително трябва да бъде съобразен с изискванията на чл.50 от ЗВФС, а именно:

- ал.2 - спортните обекти и съоръжения - държавна и общинска собственост, се използват за тренировъчна и състезателна дейност на спортните организации и спортните училища, от студенти на Националната спортна академия "Васил Левски", от националните отбори по различните видове спорт, за училищен, извънучилищен и студентски спорт, за спорт във въоръжените сили и в Министерството на вътрешните работи, за спорт за всички и за спорт на хора с увреждания,

- ал.3 държавата и общините предоставят безвъзмездно цяло или частично за определено време ползването на спортни обекти и съоръжения, на детски градини, общообразователни, спортни, средни, специални, професионални и висши училища и на извънучилищните звена за реализиране на задължителните учебни програми и на извънкласните, извънучилищните, факултативните и свободните занятия с физическо възпитание, спорт и туризъм и за тренировъчна и състезателна дейност на учениците и студентите при условия и по ред, определени от съответните органи,

- ал.4 спортните обекти и съоръжения - собственост на държавата, общините и училищата, се използват и от училищните и студентските спортни клубове за осъществяване на програмите за развитие на физическото възпитание, спорта, отбиха и туризма на учениците и студентите,

- ал.5 общинските съвети следва да определят реда, по който спортни обекти и съоръжения - общинска собственост, се използват от гражданите за постигане целите на физическото възпитание и спорта.

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 усояват.

Концесионерът представя гаранции и/или други обезпечения и 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 концесии, 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 бъде предвидено плащане на концесионно възнаграждение от концесионера към концесанта.

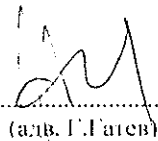
Концесионната полза се състои единствено в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията срещу платена цена от бъдещите ползватели на тенис базата.

При определянето на концесионното възнаграждение следва да се вземат предвид задълженията на концесионера, които той поема съгласно чл.50в от ЗФВС за безплатно предоставяне на базата на определени категории ползватели по чл.50, ал.3 от същия закон, което безспорно би намалило печалбата му от експлоатацията на спортния обект.

Следва в договора да бъде предвиден механизъм за актуализация на концесионното възнаграждение съобразно инфлацията в страната.

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, съобразно капацитета на обекта да го ползват и осигуряването на непрекъснатост в сезона за ползването му и пивото на качество на предоставяните услуги в съответствие с клаузите на концесионния договор.

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 обект „Тенис база Шумен“.

Предоставят се обществени услуги на населението.

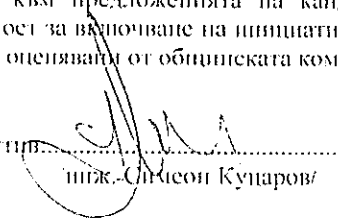
Създават се предпоставки за допълнителни приходи в общинския бюджет, чрез предоставянето на общинската концесия и новите стопански дейности, които ще произтичат от нейното осъществяване.

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 предложението 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. Стamen Кузаров

РАЗХОДИ ЗА СРОКА НА КОНЦЕСИЯТА

№	Наименование	Мярка	Количество	Ед. цена, лв	Стоимост, лв от 3 години
	Приходи				104000
1	Разходи за ел.енергия	кВтч	17520	0,11614	2560
2	Разходи за вода	куб.м	600	2,328	1397
3	Разходи за материали				12000
4	Разходи за текущи ремонти				10000
5	Разходи за труд				6000
6	Разходи за осигуровки				
	фонд пенсии	°о	9,2		552
	безработица	°о	0,6		36
	ДЗПО	°о	2,8		168
	труд. злополука	°о	1		60
	здравно осигуряване		1,8		288
7	Други разходи				6600
8	Общо разходи				39661
9	Брутна печалба				64339
10	Корпоративен данък	°о	10		6434
11	Нетна печалба				57905
	Общо разходи годишно				46095

ПРИХОДИ ЗА СРОКА НА КОНЦЕСИЯТА ПО ГОДИНИ

№	Наименование	Мярка	Стоимост											
			1 ян	2 ян	3 ян	4 ян	5 ян	6 ян	7 ян	8 ян	9 ян	10 ян	11 ян	12 ян
1	Бюджетно работни дни в годината	брой	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
2	Средна цена на кв. м. тепле мурт	лв	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Брутна печалба	°о	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	Средна данъчна ставка	°о	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
5	Други приходи	лв	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
6	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000

№	Наименование	Мярка	Стоимост											
			1 ян	2 ян	3 ян	4 ян	5 ян	6 ян	7 ян	8 ян	9 ян	10 ян	11 ян	12 ян
1	Бюджетно работни дни в годината	брой	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
2	Средна цена на кв. м. тепле мурт	лв	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Брутна печалба	°о	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	Средна данъчна ставка	°о	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
5	Други приходи	лв	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
6	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000

№	Наименование	Мярка	Стоимост											
			1 ян	2 ян	3 ян	4 ян	5 ян	6 ян	7 ян	8 ян	9 ян	10 ян	11 ян	12 ян
1	Бюджетно работни дни в годината	брой	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
2	Средна цена на кв. м. тепле мурт	лв	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Брутна печалба	°о	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4	Средна данъчна ставка	°о	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
5	Други приходи	лв	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
6	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000

ДИСКОНТИРАНИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ НА КОНЦЕСИЯТА

№	Наименование	Мярка	Стойност, лв.													
			1 година	2 година	3 година	4 година	5 година	6 година	7 година	8 година	9 година	10 година	11 година	12 година	13 година	
1	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000
2	Разходи за обекта	лв	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000
3	Чиста стойност на приходите	лв	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000
4	Дисконтов фактор при r=8%	лв	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6808	0,6310	0,5855	0,5435	0,5050	0,4701	0,4375	0,4072	0,3792	0,3534
5	Чиста сегашна стойност	лв	73208	67559	62366	57575	53150	49067	45305	41850	38601	35558	32714	29972	27421	25054
6	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000
7	Разходи за обекта	лв	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000	250000
8	Чиста стойност на приходите	лв	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000	79000
9	Дисконтов фактор при r=8%	лв	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6808	0,6310	0,5855	0,5435	0,5050	0,4701	0,4375	0,4072	0,3792	0,3534
10	Чиста сегашна стойност	лв	73208	67559	62366	57575	53150	49067	45305	41850	38601	35558	32714	29972	27421	25054

Стойност на приходите, лв	3432000
Сегашна стойност на приходите, лв	1026616
Стойност на разходите, лв	1821135
Сегашна стойност на разходите, лв	900834
Чиста сегашна стойност на концесията, лв	125782

ТАБЛИЦА № 3 - ЧИСТА СЕГАШНА СТОЙНОСТ НА КОНЦЕСИЯТА ПРИ РАЗЛИЧНИ ДОСКОНТОВИ ФАКТОРИ

№	Наименование	Мярка	Стойност, лв.													
			14 година	15 година	16 година	17 година	18 година	19 година	20 година	21 година	22 година	23 година	24 година	25 година		
1	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000
2	Разходи за обекта	лв	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095
3	Чиста стойност на приходите	лв	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905
4	Дисконтов фактор при r=8%	лв	0,3405	0,3152	0,2919	0,2703	0,2502	0,2315	0,2145	0,1987	0,1839	0,1703	0,1577	0,1460	0,1351	0,1251
5	Чиста сегашна стойност	лв	19714	18354	16902	15650	14491	13417	12423	11503	10651	9862	9122	8435	7802	7223
6	Дисконтов фактор при r=10%	лв	0,2633	0,2394	0,2176	0,1978	0,1799	0,1635	0,1486	0,1351	0,1228	0,1117	0,1015	0,0923	0,0839	0,0763
7	Чиста сегашна стойност	лв	15248	13862	12602	11456	10415	9468	8607	7825	7113	6467	5879	5344	4861	4428
8	Дисконтов фактор при r=10,5%	лв	0,2471	0,2236	0,2024	0,1832	0,1658	0,1500	0,1358	0,1229	0,1112	0,1006	0,0911	0,0824	0,0745	0,0673
9	Чиста сегашна стойност	лв	14310	12950	11720	10606	9598	8686	7861	7114	6438	5826	5273	4772	4321	3918
10	Дисконтов фактор при r=10,60254%	лв	0,2439	0,2206	0,1994	0,1803	0,1630	0,1471	0,1325	0,1190	0,1069	0,0958	0,0859	0,0771	0,0690	0,0617
11	Чиста сегашна стойност	лв	14126	12771	11547	10440	9439	8535	7716	6977	6308	5703	5158	4662	4217	3813

№	Наименование	Мярка	Стойност, лв.													
			26 година	27 година	28 година	29 година	30 година	31 година	32 година	33 година	34 година	35 година				
1	Приходи от обекта	лв	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000	104000
2	Разходи за обекта	лв	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095	46095
3	Чиста стойност на приходите	лв	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905	57905
4	Дисконтов фактор при r=8%	лв	0,1352	0,1252	0,1159	0,1073	0,0994	0,0920	0,0852	0,0790	0,0733	0,0681	0,0634	0,0591	0,0551	0,0514
5	Чиста сегашна стойност	лв	7829	7249	6712	6215	5741	5293	4868	4465	4081	3714	3362	3023	2704	2404
6	Дисконтов фактор при r=10%	лв	0,0839	0,0763	0,0695	0,0635	0,0580	0,0530	0,0484	0,0442	0,0403	0,0368	0,0335	0,0304	0,0274	0,0246
7	Чиста сегашна стойност	лв	4859	4417	4015	3650	3318	3017	2743	2493	2267	2060	1871	1697	1537	1391
8	Дисконтов фактор при r=10,5%	лв	0,0746	0,0673	0,0611	0,0553	0,0500	0,0451	0,0406	0,0364	0,0324	0,0287	0,0252	0,0220	0,1991	0,1773
9	Чиста сегашна стойност	лв	4318	3908	3536	3200	2896	2621	2372	2147	1943	1758	1592	1443	1307	1183
10	Дисконтов фактор при r=10,60254%	лв	0,0728	0,0658	0,0595	0,0538	0,0486	0,0438	0,0394	0,0353	0,0314	0,0277	0,0242	0,0209	0,0178	0,1557
11	Чиста сегашна стойност	лв	4215	3811	3446	3116	2817	2547	2307	2092	1899	1725	1567	1423	1293	1173

Чистата сегашна стойност за 35 години при 8% дисконтова норма определена в размер на

125 782 лв

ТАБЛИЦА № 4

Наименование на риска	сценарий	теглов %	стоимост лв	теглов лв	вероятност %	стоимост лв	Затласен риск		Трансферен риск	
							%	лв	%	лв
РИСК ЗАПУЩЕНОСТ всички видове преработовни от Бани Акционерски с.к.а. да не покриват задълженията и изплащанията на заемодателите в случаите на ликвидация на субекта (финансово)	под базовите разходи	20	0	0	5	0	5	0	95	0
	базови разходи (б.р.)	0	0	0	40	0				
	леко пресищане на б.р.	20	0	0	30	0				
	умерено пресищане на б.р.	20	0	0	5	0				
	сериозно пресищане на б.р.	40	0	0	100	0				
	общо									
СЪПРАВИТЕЛЕН РИСК всички видове от пресищане на финансовите разходи	под базовите разходи	20	-400000	-800000	5	-40000	0	0	100	-40000
	базови разходи (б.р.)	0	500000	0	50	0				
	леко пресищане на б.р.	10	550000	550000	25	13750				
	умерено пресищане на б.р.	20	600000	1200000	15	18000				
	сериозно пресищане на б.р.	40	700000	2800000	5	14000				
	общо				100	41750				
ЕКОНОМИЧЕСКИ РИСК всички видове от пресищане на финансовите разходи	под базовите разходи	20	-1216908	-2433822	5	-12169	0	0	100	-12169
	базови разходи (б.р.)	0	1521135	0	80	0				
	леко пресищане на б.р.	10	1673249	167325	25	41831				
	умерено пресищане на б.р.	20	1825362	365072	15	54761				
	сериозно пресищане на б.р.	40	2129589	851850	5	127015				
	общо				100	127015				
НАЗАРЕН РИСК всички видове от пресищане на финансовите разходи	под базовите приходи	20	-2745600	-549120	10	-54912	0	0	100	-54912
	базови приходи (б.п.)	0	3432000	0	15	0				
	леко пресищане на б.п.	10	3775200	377520	30	113256				
	умерено пресищане на б.п.	20	4118400	823680	10	82368				
	сериозно пресищане на б.п.	40	4804800	1921920	5	96096				
	общо				100	236808				
ЕКОЛОГИЧЕН РИСК всички видове от пресищане на финансовите разходи	под базовите разходи	5	0	0	5	0	0	0	100	0
	базови разходи (б.р.)	0	0	0	20	0				
	леко пресищане на б.р.	10	0	0	40	0				
	умерено пресищане на б.р.	20	0	0	30	0				

ОБЩИ ЕКОНОМИЧЕСКИ РИСК всички видове от пресищане на макроекономическата рамка в страната по данни за висока инфлация и високи данъци в рамките	сериозно пресищане на б.р.	40	0	0	5	0	0	0	100	0
	общо				100	0				
	под базовите разходи	5	0	0	5	0				
	базови разходи (б.р.)	0	0	0	20	0				
	леко пресищане на б.р.	10	0	0	40	0				
	умерено пресищане на б.р.	20	0	0	30	0				
ФОРС МАЖОРЕН РИСК всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на	под базовите приходи	5	0	0	5	0	50	0	50	0
	базови приходи (б.п.)	0	0	0	20	0				
	леко пресищане на б.п.	10	0	0	40	0				
	умерено пресищане на б.п.	20	0	0	30	0				
	сериозно пресищане на б.п.	40	0	0	5	0				
	общо				100	0				
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на	под базовите приходи	5	0	0	5	0	50	0	50	0
	базови приходи (б.п.)	0	0	0	20	0				
	леко пресищане на б.п.	10	0	0	40	0				
	умерено пресищане на б.п.	20	0	0	30	0				
	сериозно пресищане на б.п.	40	0	0	5	0				
	общо				100	0				
РИСК НА УСТОЙЧИВА СТОЙНОСТ всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на всички видове от пресищане на	под базовите приходи	5	0	0	5	0	5	0	95	0
	базови приходи (б.п.)	0	0	0	20	0				
	леко пресищане на б.п.	10	0	0	40	0				
	умерено пресищане на б.п.	20	0	0	30	0				
	сериозно пресищане на б.п.	40	0	0	5	0				
	общо				100	0				

