



# ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26  
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14  
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС	ОБЩИНА БУРГАС П. КОД 8000
Регистрационен индекс и дата	Регистрационен индекс
08-00-06703/17.01.13	48-00-46(11)/17.01.13
УВГА, ОССИ, ПБ, ЗСА	
17.01.13 -	

## ДОКЛАД

от Димитър Николов – Кмет на Община Бургас

**ОТНОСНО:** *Предложение за откриване на процедура за предоставяне на концесия за проектиране, строителство, управление и поддържане на „Парк Океанариум“ - Воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ в поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, представляващ УПИ II - 137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас*

### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение по т. 7, Протокол № 7, 21 и 23.02.2012 г. Общински съвет Бургас прие Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2012 год. на община Бургас и допълни същата с решение по т. 8, Протокол № 8, 27 и 29.3.2012 г. В раздел IV на програмата – Концесии и публично-частни партньорства, в т. 4 е предвидено предоставянето на концесия за изграждане на аквапарк в парк „Езеро“.

В съответствие с чл. 20 от Закона за концесиите, с вх. № 48-00-46/28.09.2012 г. в Община Бургас е постъпило писмо от „Научно-производствено обединение Мостовик“ ООД, гр. Омск, Руска федерация, съдържащо инициатива за изграждане на „Водно-развлекателен комплекс“, с включени в него океанариум с аквариуми от черноморски, средиземноморски и океански видове, делфинариум със зала за представления и места за отдих на делфините, аквапарк със закрыта и открита част, СПА-зона, тропическа гора с истински растителни видове, обекти за търговска дейност и други (зелени площи, паркинги, транспортна и инженерингова инфраструктура). Инициативата е насочена към урегулираната част на Приморския парк. Посочва се застроена площ общо около 20 000 м<sup>2</sup>. Предлага се концесионерът да построи, управлява и поддържа обекта на концесията, с достъпност на съоръженията, дейностите

и услугите, при осигурена непрекъснатост на тяхната използваемост и качество на предоставянето. Приложени са мотиви за целесъобразността на концесията от гледна точка на концедента и прединвестиционно проучване. Предлага се концесионерът да построи, управлява и поддържа обекта на концесията, с достъпност на съоръженията, дейностите и услугите, при осигурена непрекъснатост на тяхната използваемост и качество на предоставянето. Приложени са мотиви за целесъобразността на концесията от гледна точка на концедента и прединвестиционно проучване.

След преценка по отправеното предложение за концесия, извършена от компетентния орган, при условията на оперативна самостоятелност по арг. чл. 20, ал. 3 и 4 ЗК, концесионната територия е определена в рамките на поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, представляващ УПИ II, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас.

*Обект* на инициативата е поземлен имот с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, представляващ УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПР на Парк „Езеро“, гр. Бургас, с граници на имота: имоти с идентификатори по КК 07079.622.7, 07079.622.22, 07079.622.136, 07079.622.135, 07079.622.39, 07079.622.12, 07079.622.60, 07079.622.98 и 07079.622.18, с местонахождение област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, парк „Езеро“, съгласно Акт за публична общинска собственост №7255/28.11.2012 година.

Теренът е в непосредствена връзка с главната надлъжна паркова алея с осигурен достъп от вътрешна обслужваща улица и подсигурени подходи по алейната мрежа от територията на градината.

Съгласно ПУП-ПРЗ, УПИ II-137 в кв.1 по плана на Зона „Изток“-Парк „Езеро“ е отреден „ за атракционен обект и обществено обслужване“. Съгласно ПУП източната и северната граници на УПИ II-137 са проведени по имотните граници на имот с идентификатор 07079.622.137, от запад УПИ II-137 граничи с УПИ I, а от юг – със съществуваща алея. Имотът попада частично в границите на Зона А по чл. 10 от ЗУЧК.

Върху така описания поземлен имот се предвижда концесионният обект да бъде изграден като цялостен комплекс от сгради и съоръжения, в това число делфинариум, океанариум, аквапарк, познавателно-развлекателен комплекс, зона за спорт и отдих, и други свързани с основните дейности елементи.

Част от специфичните функции на местното самоуправление е устройството и развитието на територията на общината, опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси

развитието на спорта, отдиха и туризма (чл.17, ал.1, т.2, т.8 и т.10 от ЗМСМА).

Развитието на град Бургас през последните години предполага търсене на нови авангардни решения за осъществяване на посочените функции, с цел задоволяване на нарасналите нужди на жителите му от нови и по-разнообразни площи за отдих и рекреация, както и създаване на притегателни туристически зони. Независимо от високия процент на зелени площи за града, проучванията сочат, че трябва да се обогатят формите на предлаганите дейности в парковете, за да се допълват във функционирането като активни зони.

Инициативата за предоставяне на концесия от „Научно-производствено обединение Мостовик“ООД, гр. Омск, Руска федерация съдържа предложение за изграждане на „Парк Океанариум“ -Воден развлекателно – релаксационен комплекс, включващ делфинариум, океанариум, аквапарк, зона за спорт, без аналог в региона. С реализирането на инвестиционното намерение ще се повиши значително туристопотока в града, което ще допринесе за стимулиране на съпътстващите туризма дейности; в самия комплекс ще се разкрият нови работни места и на фаза изграждане и на фаза експлоатация както и ще се подобри качеството на градската среда, тъй като терена ще бъде облагороден. Инвестиционното намерение отговаря и на стремежа на Бургас да развива целогодишен туризъм.

Постигането на всичко това може да се осъществи, чрез реализиране на концесия за строителство по цялостно изграждане /проектиране и строителство/ и управление и поддържане на „Парк Океанариум“- „Воден развлекателно – релаксационен комплекс“/ВРПК/ на територията на парк „Езеро“.

Концесията е форма на публично-частно партньорство, при която публично-правните субекти запазват правото си на собственост върху имота; осигуряват управление и поддържане на същия за достатъчно дълъг период от време, чрез финансиране от страна на частния сектор; придобиват собствеността върху приращенията и извършените от концесионера подобрения. Освен това, чрез концесията се осигурява предоставянето на услуги и извършването на дейности, в полза на обществото.

По аргумент от чл. 2, ал. 1 от Закона за концесиите (ЗК), предмет на концесията са насрещните права и задължения на страните в концесионното правоотношение, а именно: предоставеното от концедента на концесионера право да се експлоатира обект и/или услуга от обществен интерес, заедно с кореспондиращите с това право задължения на концесионера да изгради, управлява и поддържа обекта на концесията на свой риск, както и да заплаща концесионно възнаграждение, ако такова е уговорено.

В съответствие със Закона за концесиите и правилника за неговото прилагане, назначен екип за подготвителни действия изготви документация

/задание/ за възлагане на технически, финансово-икономически, екологичен и правен анализ и предварителни проекти на документацията по чл.22 от Закона за концесиите.

Концесионните анализи и проектите на документацията по чл.22 от Закона за концесиите са изготвени и приети от екипа за подготвителни действия с положително становище относно законосъобразността и целесъобразността на концесията, от гледна точка на Община Бургас и териториалната общност.

*Техническият анализ*, доказва необходимостта и нормативната допустимост за изграждане на „**Парк Океанариум**“ - Воден развлекателно – релаксационен комплекс, при ясни и конкретни градоустройствени показатели, съгласно приетия и влязъл в сила ПУП-ПРЗ на парк „Езеро“. С този анализ са разгледани техническите изисквания към проектирането, изпълнението и експлоатацията на обекта на концесия.

*Финансово-икономическият анализ*, е разработен с цел да се изведат различни варианти за ползване на обекта и да се вземе решение за това дали да бъде отдаден на концесия или не, като се прави и съпоставка на ефективността при запазване на съществуващото ползване и евентуалното отдаване на концесия за строителство. Целта на финансовия анализ е да очертае логиката на приходите и разходите, формирани от дейността на „**Парк Океанариум**“ - „Воден развлекателно – релаксационен комплекс“, както и от други възможни дейности, които не са пряко свързани с експлоатацията на комплекса, но зависят от възможностите за реализация на концесията и да направи обоснована прогноза за изменението на входящите и изходящи парични потоци. Финансовият анализ обосновава времевия хоризонт, финансовата устойчивост на проекта и определя показателите Нетна настояща стойност, Индекс на рентабилност, Вътрешната норма на възвръщаемост и срок за откупуване на инвестицията.

В рамките на финансово-икономическия анализ са определени и рисковете за концесионера и концедента.

Основните релевантни рискове свързани, с реализацията на проекта могат да бъдат външни – произтичащи от външната среда (правна рамка, политическа конюнктура, природни условия и др.), или вътрешни – породени от дейността.

Изхождайки от политиката на стопанисване на публичната собственост и с оглед присъединяването на страната към Европейския съюз, вероятността част от рисковете да настъпят е минимална (напр. валутен риск, политически риск, лихвен риск). Друга част от рисковете могат да бъдат неутрализирани посредством клаузи в концесионния договор (риск за наличност, екологичен риск). Основните групи рискове, които биха могли да повлияят най-съществено върху ефективността и рентабилността на инвестиционния проект могат да се групират в следните категории:

**Риск на изпълнението** - Рискът, свързан с изпълнението се свързва с вероятността завършването на строителните дейности по проекта да се забавят дотолкова, че предоставянето на услугите да не започне в предвидения срок. Тук се включва и рискът свързан с планиране, проектиране, снабдяване със съответни разрешителни, екологичен риск и достъп до обекта. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Строителен риск** – вероятността предварително заложените инвестиционни разходи да бъдат превишени с 5, 10 или 20% или да бъдат понижени с 5%. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Експлоатационен риск** – вероятността разходите по адекватната експлоатация на активите да превишат предварително заложените с 5, 10 или 20% или да са на нива 5% под тях. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Пазарен риск** – вероятността приходите от наеми да са по-ниски от заложените във финансовия модел с 5, 10 или 20% или да ги надвишават с 5%. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Риск, свързан с поддръжката** – вероятността разходите по поддръжката на активите да превишат предварително заложените с 5, 10 или 20% или да са на нива 5% под тях. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Риск, свързан със законодателни промени** - Концесионерът и Общината поделят този риск. Концесионерът поема риска, свързан с промените на статута на парка, регулаторните режими.

От изложеното може да се направи извод, че при предоставянето на концесията, за концедента не възникват рискове, а интересите му са гарантирани в максимална степен с концесионния договор.

Определянето на оптимален срок на концесията е от съществено значение за постигане целените с нея резултати и за реализиране на възможността експлоатацията на обекта да бъде полезна, както за обществото, така и за концесионера. Следователно, при определянето на срока на концесията е търсен баланс между интересите на концедента и концесионера.

Съгласно чл. 10, ал.1 от ЗК, концесия може да се предостави за срок до 35 години. От финансовия анализ се установява, че срокът на откупуване на инвестицията, определена на базата на недисконтираните парични потоци е 24 години. При формиране на кумулативния ефект след дисконтиране на паричните потоци се установява, че този срок не надхвърля прогнозния от 35 години. На това основание се предлага срокът на концесията да бъде определен на 35 години, като през първите 10 години се извършват инвестициите, до 24 година, направените (недисконтирани) разходи се откупуват от оперативните парични потоци през следващите 11 г и се генерират приходи.

Предвид обстоятелството, че допусканията на концесионния анализ не отчитат евентуалните разходи за лихви, в случай, че инвестицията се реализира със заемни средства, а се разглежда случай на инвестиране на собствен капитал, концесията е удачно да бъде предоставена за максималния предвиден в закона срок от 35 години. Този извод се налага и от изготвените концесионни анализи, които съдържат предложения в този смисъл.

Съобразявайки условието за влизане в сила на концесионния договор, произтичащо от чл.39, ал.2, т.11, б.“а“ от Закона за концесиите и разпоредбата на чл.55, ал.6, предложение последно от Закона за концесиите, съгласно която гаранцията на участник, определен за концесионер се освобождава в 7-дневен срок от сключването на договор за концесия, с оглед гарантиране интересите на концедента предлага договорът да влиза в сила в 7-дневен срок от сключването му.

На базата на инициативата за откриване на концесия, изготвените концесионни анализи и предвид специфичния характер на строителството, не може да се определи конкретен срок на проектиране, поради което екипът за подготвителни действия предлага да бъдат определени максимален общ срок за извършване на проектирането и строителството, и максимален срок за изграждане на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес -- делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателен комплекс и аквапарк. Доколкото в конкретния случай би могла да се отчете обичайната практика в проектирането и строителството е реалистично максималният срок за изграждане на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес – делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателния комплекс и аквапарк да бъде *8/осем/години*, а срокът за цялостно изграждане на обекта на концесия *10 /десет/ години*. Тези срокове са обосновани и възприети в концесионните анализи.

Съгласно изготвените концесионни анализи, концесионерът следва да извърши в обекта на концесията инвестиция в размер на 109 194 942 лева, от които 8% непредвидени разходи. При определяне на минимално изискуемия размер на инвестициите, не е целесъобразно да се включи размера на непредвидените разходи, както и да се отчете факта, че при определяне на размера на инвестицията са използвани пазарни цени, а анализът е направен въз основа на конкретно предложение. Предвид изложеното, е удачно минимален размер на инвестицията да бъде определен на 80 милиона лева, което съответства и на изчисления дисконтиран размер на инвестицията от 73 945 872 лева.

С оглед гарантиране интересите на Община Бургас, съобразно предвидената в Закона за концесиите възможност, следва да бъде предвидено извършването на *концесионно плащане от страна на концесионера*.

На базата на изготвените концесионни анализи и преди всичко финансово-икономическия анализ, в зависимост от икономическата

ефективност от експлоатацията на обекта на концесията, с оглед справедливо разпределение на икономическата изгода между концедента и концесионера, срока на концесията и прогнозираните разходи за проектиране, строителни и монтажни работи, управление и поддържане на обекта на концесията и приходи от експлоатацията на същия е обосновано минималният размер на годишното концесионно плащане да бъде определен като 1 % от реализираните годишни приходи от експлоатацията на обекта на концесията.

За размер на еднократното концесионно плащане е предложена сумата от 600 /шестстотин/ хиляди лева, която отговаря на стойността на наличните съоръжения в концесионната територия.

Предвид размера на инвестицията, сложността на обекта, етапността в изпълнението, обусловена от ограниченията по ЗУЧК, както и продължителният срок за изпълнение на обектите и размера на еднократното концесионно плащане, се предлага задължението за заплащане на годишни концесионни плащания да възникне от въвеждане в експлоатация на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес – делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателен комплекс и аквапарк, но не по-късно от 8 /осем/ години, съгласно предложени с концесионния анализ срок за изпълнение на обектите от обществен интерес.

Гаранцията за участие в концесионната процедура предвид характера на концесията, обема на строителството и размера на очакваната инвестиция може да бъде определена на 200 /двеста/ хиляди лева.

С оглед гарантиране изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор и защита интересите на Община Бургас, в концесионния договор следва да бъдат предвидени задължения за концесионера да предостави банкови гаранции за изпълнение на задълженията си за извършване на инвестиции, годишно концесионно плащане, предаване на обекта при прекратяване действието на концесионния договор, гаранция за екологичен риск. Размерът на банковите гаранции, предоставяни за парични задължения следва да бъде определен като процент от размера на съответното задължение, което обезпечават. По отношение останалите банкови гаранции е целесъобразно размерът да бъде определен като процент от размера на предложените инвестиции.

С цел постигане на максимална полза за Община Бургас, при конкуренция между участниците в концесионната процедура, са предложени следните показатели по отношение на съществените елементи на концесията – размер на инвестициите, процент от концесионното плащане и концепция на участника, включваща идейно и функционално решение на предложения проект.

С *правния анализ* е направен обстоен преглед на законовите разпоредби и се стига до извод, че в конкретния случай, единствената допустима възможност, предвид предмета на концесията е същата да се определи като *концесия за строителство*. Ето защо, обект *„Парк*

**Океанариум**“- „Воден развлекателно – релаксационен комплекс“ на територията на парк „Езеро“, следва да бъде предоставен за изграждане и експлоатация, чрез концесия за строителство.

Според *екологичния анализ*, концесията няма да окаже отрицателно въздействие върху околната среда. При бъдещо отдаване на концесия на разглеждания обект от концесионера се очаква да развие и повиши преди всичко развлекателната и атракционна стойност на парка, като задължително запази и доразвие екологичните му дадености като важна зелена зона на гр. Бургас. Посочено е също така, че инвестиционното предложение не нарушава ПУП- ПРЗ, а представлява осъвременяване и доразвиване на заложената в същия визия за бъдещето на парка. Направен е извод, че от реализацията на бъдещата концесия се очаква положително въздействие в обособената част от парка и върху общото развитие на Приморски парк в неговия пълен вид.

От изготвените концесионни анализи се установява, че Община Бургас би имала полза от предоставянето на концесия за строителство за цялостно изграждане /проектиране и строителство/ и експлоатация на **„Парк Океанариум“**, с цел задоволяване на обществения интерес от предоставяне на развлекателно - релаксационни и туристически услуги, водещо до облагородяване и развитие на северната част на плажната ивица на града и на Приморски парк, разкриване на възможности за спорт, водно - релаксационни развлечения, отдих и учебно - познавателни занимания за свързаните с морето и океана дейности, запознаване на населението с морската флора и фауна, корабоплаване и др.; популяризиране на природните забележителности на Южно Атанасовско езеро и на екологичните дейности и инициативи, свързани с него. Наличието на образователен елемент в проект от такъв мащаб, свързан с отдих и възстановяване го прави уникален за България.

Изводите и препоръките в изготвените анализи показват, че предоставянето на концесия върху поземлен имот – *публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II - 137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас*, е съобразено със законодателството и е от несъмнен обществен интерес, а така също и със съответния икономически интерес за Община Бургас, което обосновава неговата целесъобразност.

При изследването на концесионния обект не са установени обстоятелства, които представляват или от които могат да възникнат преки или косвени опасности, застрашаващи националната сигурност и отбраната на страната, околната среда, човешкото здраве, защитените територии, зони и обекти и обществения ред. Този извод се налага, както при изграждането на атракционите, така и при тяхната бъдеща експлоатация.

Въз основа на концесионните анализи, екипът за подготвителни действия изготви обосновка на концесията, касаеща поземлен имот с



идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПР на Парк „Езеро“, гр. Бургас, с граници на имота: имоти с идентификатори по КК 07079.622.7, 07079.622.22, 07079.622.136, 07079.622.135, 07079.622.39, 07079.622.12, 07079.622.60, 07079.622.98 и 07079.622.18, с местонахождение област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, парк „Езеро“, съгласно Акт за публична общинска собственост №7255/28.11.2012 година.

*Предмет на концесията е* извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане (проектиране и строителство) на **„Парк Океанариум“**- „Воден развлекателно -- релаксационен комплекс“ на територията на парк „Езеро“ от и изцяло за сметка на концесионера, неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, включително експлоатация на обекта на концесията и извършването на други стопански дейности в обекта на концесия срещу получаването на приходи.

Целта за предоставяне на концесия е задоволяване на обществените потребности от предоставяне на развлекателно - релаксационни и туристически услуги, водещо до облагородяване и развитие на северната част на плажната ивица на града и на Приморски парк, разкриване на възможности за спорт, водно-релаксационни развлечения, отдих и учебно-познавателни занимания за свързаните с морето и океана дейности, запознаване на населението с морската флора и фауна, корабоплаване и др.; популяризиране на природните забележителности на Южно Атанасовско езеро, както и на екологичните дейности и инициативи, свързани с него; осигуряване на възможност за „зелено“ образование на подрастващите; разкриване на възможности за „зелено“ обучение на подрастващите и популяризиране на богатствата на Южно Атанасовско езеро.

Изготвени са: проект на доклад до Общински съвет – Бургас, с мотивирано предложение за откриване на процедура за предоставяне на концесия, проект на решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, обявление за провеждане на процедурата, проект на концесионен договор и документация за участие.

В съответствие с изискванията на Закона за концесиите и правилника за неговото прилагане, проектите на доклада, с мотивираното предложение и решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия, както и обосновката на концесията са изпратени за съгласуване на Областния управител на област Бургас, Министъра на отбраната, Министъра на вътрешните работи, Министъра на културата и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност".

Ето защо и на основание чл.38 от Закона за концесиите, предлагам Общинския съвет – Бургас, на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.39, във връзка с чл.13, ал.1, т.2, чл.2, ал.1 и ал.3, т.1 и чл.3, от Закона за концесиите и чл.3,

ал.2, т.1 от Закона за общинската собственост, да приеме решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия върху обект - поземлен имот с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас, с граници на имота: имоти с идентификатори по КК 07079.622.7, 07079.622.22, 07079.622.136, 07079.622.135, 07079.622.39, 07079.622.12, 07079.622.60, 07079.622.98 и 07079.622.18, с местонахождение област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, парк „Езеро“, съгласно Акт за публична общинска собственост №7255/28.11.2012 година, за изграждане на „Парк Океанариум“ - Воден развлекателно – релаксационен комплекс, съгласно приложения проект на решение.

**Приложения:**

1. Проект на Решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия;
2. Обосновка на концесията;
3. Правен анализ;
4. Финансово-икономически анализ;
5. Технически анализ;
6. Екологичен анализ;
7. Обявление за откриване на процедурата;
8. Проект на концесионен договор;
9. Проект на документация на процедурата за предоставяне на концесия.

**ДИМИТЪР НИКОЛОВ**

Кмет на Община Бургас

Екип за подготовка на проекта:

1. / Арх. Веселина Илиева/
2. /Ташо Желев/
3. /Златина Георгиева/
4. / Ивелина Стратева/
5. /Павлин Митров /
6. /Сияна Димитрова/
7. /Боряна Балабанова/

## РЕШЕНИЕ

за откриване процедура за предоставяне на концесия за извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане /проектиране и строителство/ и експлоатация на Парк „Океанариум“- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“

Общински съвет – Бургас, след като обсъди мотивираното предложение на Кмета на Община Бургас, относно: Откриване на процедура за предоставяне на концесия за извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане /проектиране и строителство/ и експлоатация на **Парк „Океанариум“** - воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“, на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.39, във връзка с чл.13, ал.1, т.2, чл.2, ал.1 и ал.3, т.1 и чл.3 от Закона за концесиите и чл.3, ал.2, т.3 от Закона за общинската собственост, в резултат на поименно гласуване, с мнозинство от гласа “за”, ... гласа “против” и.....гласа “въздържали се”,

## РЕШИ:

Открива процедура за предоставяне на концесия за извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане /проектиране и строителство/ и експлоатация на **Парк „Океанариум“**- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“

### I. Предмет на концесията:

Извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане (проектиране и строителство) на **Парк „Океанариум“**- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ от и изцяло за сметка на концесионера, неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, включително експлоатация на обекта на концесията и извършването на други стопански дейности срещу получаването на приходи.

### II. Обект на концесията:

*Парк „Океанариум“ - воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ в поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, представляващ УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПР на Парк „Езеро“, гр. Бургас.*

### **III. Стопански дейности, които могат да се осъществяват чрез обекта на концесията:**

Търговски дейности свързани с експлоатацията на изградения в концесионната площ обект, в това число спортни, развлекателно-релаксационни, възстановителни и туристически услуги, и отдаване под наем на търговски и рекламни площи, разположени върху концесионната площ.

В рамките на концесионния обект ще се извършват и други стопански дейности. Тези „други“ дейности не могат да бъдат единствените, които да бъдат осъществявани от концесионера, нито да бъдат основни и да имат някакъв приоритет пред услугите от обществен интерес. Това означава, че другите стопански дейности могат да се осъществяват само наред с предоставянето на услугите от обществен интерес, а не могат да бъдат самостоятелен и единствен кръг дейности, които да се осъществяват с концесионния обект.

**IV. Срок на концесията:** 35 /тридесет и пет/ години.

**V. Начална дата на концесията** – датата на влизане в сила на договора за концесия.

**VI. Условия за осъществяване на концесията и обстоятелства от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс:**

**1. Условия за осъществяване на концесията** Основните условия за осъществяване на анализиранията концесия са обусловени от факта, че върху концесионната площ предстои цялостното изграждане на концесионния обект като сложен комплекс от сгради и инфраструктурни елементи.

Осъществяването на концесията следва да премине в две основни фази: първа - проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация и втора - фаза на управление и поддържане на концесионния обект.

При всички положения, както при фазата на проектиране и строителство, така и при фазата на управление и поддържане на концесионния обект, концесията следва да се осъществява при условията на действащото българско законодателство, включително действащите нормативни актове, регулиращи съответния вид дейност по изграждане, експлоатацията на обекта и изискванията за опазване на околната среда, защитените със закон територии и обекти, включително Атанасовско езеро, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред.

## **2. Обстоятелства от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс:**

Необходимост от възстановяването на обекта след случай на непреодолима сила (хипотезата на чл. 3, ал. 3 ЗК), без да е налице цялостно погиване на концесионния обект (т.е. разрушаване и на концесионната площ от бедствие) – хипотезата на чл. 74, ал. 1, т. 1 ЗК, когато договърът ще се прекрати по право.

Промяна в данъчното законодателство във фазата на експлоатация, която да доведе до драстично изменение на преките данъци, които концесионерът дължи – по ЗКПО, данъкът върху недвижимите имоти по ЗМДТ и драстична промяна на таксата за сметосъбиране и сметоизвозване, дължима от концесионера, освен ако той не е получил съответните разрешения по ЗУО и организира управлението на отпадъците от концесионната площ самостоятелно за своя сметка. За драстично изменение на посочените данъци и такси се приема увеличаване или намаляването им в двукратен размер.

Във фазата на експлоатация на концесионния обект: препятстването по каквато и да било причина, която не е настъпила по вина на някоя от страните, на експлоатацията на един или повече от основните подобекти на концесионната площ: делфинариум, океанариум или аквапарк. Това препятстване следва да е налице (или да е сигурно, че ще бъде налице) за значителен период от време – една година или повече.

## **VII. Основни права и задължения по концесионния договор:**

### **1. Основни права на концесионера:**

1. Концесионерът има право на безпрепятствен достъп до концесионната площ от фазата на проектиране и строителство, както и право на изграждане, управление и експлоатация на обекта на концесия и изграденото в него;

2. Концесионерът има право да получи концесионната площ от концедента в 7-дневен срок от датата на подписване на концесионния договор;

3. Концесионерът има право да получава приходите от потребителите на услугите от обществен интерес и от трети лица, включително и правото да получава приходи от другите стопански дейности.

4. За осигуряване на експлоатацията на обекта на концесия Концесионерът има право да определя по собствена преценка цените на извършваната от него търговска дейност.

5. Концесионерът може да проектира, изгражда, управлява и поддържа съответните сгради и инфраструктура, необходими за осъществяването на концесията.

6. Концесионерът има право да получи и ползва за срока на концесията съществуващата до момента на подписване на договора за концесия техническа, финансова, проектна и друга документация за обекта на концесията;

7. Да изисква и да получава необходимото съдействие от Концедента при осъществяване на правата си и да уведомява Концедента, когато трети лица нарушават правата му;

8. Да сключва договори с подизпълнители за проектиране и изпълнение на строително-монтажните работи във връзка с изграждането на „Воден развлекателно – релаксационен комплекс“ на територията на парк „Езеро“ и за проектирането и строителството на отделните обекти в него, както и за изпълнение на отделни дейности по експлоатацията, управлението и поддържането на обекта на концесията, при спазване изискванията на закона.

## **2. Основни задължения на Концесионера**

2.1. Концесионерът е длъжен да изгради в срок до 8 години, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор елементите от обществен интерес – делфинариум, океанариум, развлекателно-познавателен комплекс и аквапарк.

2.2. Концесионерът е длъжен да изгради изцяло обекта на концесия в срок, посочен с обвързващото предложение, но не по-дълъг от 10 години от датата на влизане в сила на концесионния договор.

2.3. Концесионерът е длъжен в срок до 10 години от влизане в сила на концесионния договор да извърши инвестиции в размер, съгласно обвързващото предложение, но не по-малко от 80 000 000 /осемдесет милиона/ лева.

2.4. Концесионерът е длъжен да извършва концесионно плащане в размер и срокове съгласно концесионния договор.

2.5. За срока на концесионния договор да ползва обекта на концесия на свой риск и със осигурени от него средства, в съответствие с изискванията за опазване на околната среда, на защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред;

2.6. Концесионерът е длъжен да поддържа чистотата на територията на обекта на концесията, в това число като въведе система за разделно събиране на: отпадъци от опаковки; отпадъци от електрическо и електронно оборудване; биоразградими отпадъци; битови и строителни отпадъци, както и да осигури редовно почистване и изнасяне на отпадъците.

2.7. Концесионерът е длъжен да извършва и финансира всички действия, необходими за осигуряване на изискванията за опазване на околната среда и водите, здравословни и безопасни условия на труд и за обучение на персонала, зает с дейностите по осъществяване на предмета на Концесията.

2.8. Концесионерът е длъжен да отстранява за своя сметка нанесени екологични щети.

2.9. При наличие на екологични щети, установени по съответния ред концесионерът следва да ги отстрани незабавно или в срокове, предписани от компетентните органи. В случай, че концесионерът не отстрани нанесените екологични щети, общината има право да извърши това, за сметка на предоставената банкова гаранция за екологичен риск.

2.10. Концесионерът е длъжен да предостави гаранциите, описани в раздел X от настоящото решение.

2.11. Концесионерът е длъжен за собствена сметка да изгради необходимите сгради и инфраструктурни елементи за осъществяване на концесията.

2.12. Концесионерът е длъжен да не препяства /да търпи/ законосъобразно ползване на концесионната площ от трети лица.

2.13. Концесионерът е длъжен да осигури: достъп до обекта на концесия на хората с увреждания, както и еднакви условия за достъп по отношение на всички лица, независимо от техния пол, раса, възраст, етническа или религиозна принадлежност.

2.14. Концесионерът е длъжен да осъществява управлението и поддържането на концесионния обект, в това число неговото опазване, в съответствие с предназначението му.

2.15. Концесионерът е длъжен да не извършва и да не допуска извършване на незаконно строителство на територията на обекта на концесията. Концесионерът е отговорен и за незаконното строителство и/или разрушаване, извършено от негов подизпълнител.

2.16. Концесионерът е длъжен незабавно да уведоми Концедента, ако констатира действия по извършване на незаконно строителство и/или разрушаване от трети лица.

2.17. Концесионерът е длъжен да осигурява достъп до Обекта на концесия на компетентните държавни и общински органи, в това число и от упълномощени от кмета на община Бургас лица, когато това се налага за извършването на неотложни работи от обществена полза или за защита на обществения ред и сигурност.

2.18. Концесионерът е длъжен при настъпване на форсмажорни обстоятелства да търпи временното използване на обекта на концесията или на части от него от трети лица, определени от съответните държавни или общински органи без право на обезщетение за това.

2.19. Концесионерът е длъжен да осигурява по всяко време достъп до обекта на концесията на определени от кмета на община Бургас лица с надлежен документ и да оказва на същите необходимото съдействие за осъществяването на текущ контрол за изпълнение на Договора за концесия, включително като им предоставя информация и документация, свързани с обекта на концесия.

2.20. Концесионерът е длъжен да изпълнява всички разпореждания на контролните органи, направени в кръга на предоставените им правомощия, по отношение на безопасността, спазването на противопожарния режим, нормите за безопасност и здраве при работа и техниката за безопасност, и опазването на околната среда и водите.

2.21. Концесионерът е длъжен да предприема действия по защита на обекта, ако трети лица без основание се опитват да оказват въздействие върху него по някакъв начин, или се опитват да го ползват без позволеното на Общината – собственик и без знанието и съгласието на концесионера.

2.22. Концесионерът е длъжен да уведомява незабавно концедента и съответните компетентни органи за каквото и да е посегателство върху обекта на концесия.

2.23. Концесионерът е длъжен да уведомява незабавно Концедента и компетентните ведомства за обстоятелства, създаващи опасност за националната сигурност, отбраната на страната и общественения ред, за околната среда и водите, както и за защитени със закон територии и обекти по ред, определен в Договора за концесия.

2.24. Концесионерът е длъжен да извършва всички дейности/задължения, свързани с обекта на концесия с дължимата грижа на добрия търговец.

2.25. При прекратяване на договора за концесия, независимо от основанията за това, Концедентът е длъжен да предаде концесионната площ, ведно с изграденото върху нея, в срок от 30 дни, считано от датата на прекратяване.

2.26. Концесионерът е длъжен да предаде обекта на концесия в състояние годно за неговата експлоатация, като се има предвид, обичайното изхажване във връзка с обичайната му експлоатация.

2.27. Концесионерът няма право на залъжане върху концесионния обект за свои вземания към концедента, произтичащи от концесионния договор.

2.28. Концесионерът няма право да прехвърля правата и задълженията по концесионния договор на трети лица, без изричното съгласие на концедента.

2.29. Концесионерът няма право да претендира изменение на концесионния договор при евентуални изменения на ПУП, свързани с изграждане на обекти на инженерната инфраструктура, във връзка с изграждането и експлоатацията на обекта.

2.30. Концесионерът е длъжен да застрахова обекта на концесията за своя сметка в полза на Концедента за всяка година от срока на концесията в съответствие с действащото законодателство и изискванията на концесионния договор.

2.31. Концесионерът е длъжен да представя на Концедента финансов отчет за дейностите по концесията, в срок до 30 юни на следващата година.

2.32. Концесионерът е длъжен да осигурява водене и съхраняване на документацията, свързана с концесията и защита на информацията във връзка с изпълнението на договора.

2.33. Концесионерът е длъжен да осигурява публичност за изпълнението на концесионния договор.

2.34. Концесионерът е длъжен да съгласува предварително с Концедента извършването на подобрения в обекта на концесията, които не са посочени в обвързващото му предложение.

2.35. Концесионерът е длъжен да не предоставя на трети лица без разрешение на Концедента документация и информация, която притежава във връзка и по повод на Концесията.

2.36. Концесионерът е длъжен да уведоми незабавно Концедента при условие, че при строителните дейности се открият структури и находки, които



имат признаци на културни ценности. В тези случаи се прилагат изискванията, посочени в чл.160 от Закона за културното наследство.

### **3. Права на концедента:**

3.1. Да изисква изпълнение на задълженията на Концесионера, поети с Договора за концесия и Предложението му за участие в процедурата за избор на концесионер.

3.2. Да придобие в собственост трайно прикрепените към обекта на концесия сгради и съоръжения от момента на тяхното изграждане.

3.3. Да се ползва в съответствие с Договора за концесия от банковите гаранции, дадени от Концесионера.

3.4. Да осъществява контрол върху изпълнението на задълженията по Договора за концесия, включително чрез право на достъп до обекта на концесия по всяко време и чрез получаване от Концесионера на документи и информация, както и да прилага съответните мерки, предвидени в Договора за концесия, ако е налице неизпълнение, забавено или лошо изпълнение на което и да е задължение на Концесионера, включително да има пълен достъп до обекта на концесия, до всички активи, документи и данни, притежавани или държани от Концесионера, свързани с Обекта на Концесията и с изпълнението на правата и задълженията по Договора за концесия.

3.5. Да получава от Концесионера доклади за изпълнение на Договора за концесия за всяка изтекла година от срока на концесията, в сроковете, определени в Договора за концесия, както и при поискване – доклади и информация за изпълнение на отделни задължения по Договора за концесия.

3.6. При настъпване на форсмажорни обстоятелства да използва и посочи трети лица, които временно да използват обекта на концесия или части от него, съгласно Договора за концесия.

3.7. Да прекрати едностранно Договора за концесия в посочените в него случаи.

3.8. Да получи обратно обекта на концесия след прекратяването на Договора за концесия, както и цялата техническа, финансова, проектна (екзекутивна) и друга документация, свързана с обекта на концесия и разположените на територията му обекти и съоръжения, с тяхната експлоатация в състояние, при условия и в срокове и по ред, определени в Договора за концесия.

Концедентът може да вземе решение за продължаване действието на концесионния договор само с правопреемник, който отговаря на изискванията на закона.

### **4. Основни задължения на концедента:**

4.1. Да предаде на Концесионера концесионната площ.

4.2. Да представи на Концесионера наличната техническа, финансова, проектна (екзекутивна) и друга документация, както и други данни и информация, притежавани от него, които се изискват за целите на управлението, развитието и финансирането на Обекта на концесия, както и да уведомява Концесионера за всички промени или допълнения, свързани с наличната

информация. Концедентът е длъжен да предава на Концесионера копия от наличните документи след писмено искане от Концесионера.

4.3. Да предоставя на Концесионера необходимото съдействие, което Концесионерът може основателно да поиска във връзка с упражняването на правата по Концесията.

4.4. До прекратяване на Договора за концесия да не предоставя каквито и да е права на трети страни върху Обекта на концесията.

### **VIII. Условия за възлагане изграждането на обекта от подизпълнители.**

При възлагане изграждането на обекта от подизпълнители, същите следва да спазват условията на концесията и задълженията, поети с концесионния договор.

### **IX. Условия и/или забрани за отдаване под наем и за предоставяне на дейности по експлоатацията и поддържането му на подизпълнители.**

При предоставяне на дейностите по експлоатация и поддържане на обекта на концесия от подизпълнители, последните следва да спазват условията на концесията и задълженията, поети с концесионния договор, заедно с концесионера.

### **X. Вид и размер на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор:**

#### **1. Гаранции за изпълнение на задълженията за инвестиции:**

1.1. За гарантиране изпълнението на задължението за извършване на инвестиции, концесионерът се задължава да предостави на концедента безусловна и неотменяема банкова гаранция, в размер на % от предложените и неизвършани инвестиции, която се предоставя към датата на сключване на договора и е със срок на действие до 6 месеца след изтичане на едногодишния срок за реализиране на инвестициите.

1.2. Концедентът има право да усвои предоставената банкова гаранция във всички случаи на неизпълнение на задължението за извършване на инвестиции, както и в случаите на спиране дейностите по реализиране на първоначалните инвестиции за повече от 45 /четиридесет и пет/ календарни дни по вина на Концесионера, извън случаите на форсмажорни обстоятелства и неблагоприятни метеорологични условия.

#### **2.Гаранция за изпълнение на задължението за извършване на концесионно плащане:**

2.1. За гарантиране извършването на концесионно плащане за съответната година, през която то се дължи, концесионерът се задължава да предостави на концедента безусловна и неотменяема банкова гаранция, в размер на предложения % от приходите за предходната година. Гаранцията се предоставя

от Концесионера в срок до 30 юли на годината, предхождаща обезпечената договорна година и е със срок на валидност до 30 юли на годината, следваща обезпечената година.

**3. Гаранция за изпълнение на задължението за предаване на обекта на концесия в състояние, годно за експлоатация след прекратяване действието на настоящия договор:**

3.1. За гарантиране изпълнението на задължението за предаване на обекта на концесия в състояние, годно за експлоатация след прекратяване действието на концесионния договор, концесионерът се задължава 12 месеца преди изтичане срока на договора, да предостави на концедента безусловна и неотменяема банкова гаранция, в размер 1 % от размера на извършените инвестиции и срок на действие до изтичане на 6 месеца от прекратяване на договора за концесия.

**4. Гаранция за екологичен риск за срока на действие на договора.**

4.1. За гарантиране задължението за ограничаване и отстраняване на екологични щети, концесионерът предоставя безусловна и неотменяема банкова гаранция в размер на 0,5 % от размера на предложените инвестиции при подписване на концесионния договор.

**5. Обслужване на банкови гаранции:**

5.1. Банковите гаранции по 1.2. и 4.1 трябва да се поддържат до предаване на обекта на концесията на концедента.

5.2. В случай на възникване на обстоятелства, довели до усвояване на част от или цялата сума по банковите гаранции, посочени в точка 1, 2, 3 и 4, за концедента възниква задължение за възстановяване на усвоените парични средства в 10-дневен срок, до достигане на пълния им размер.

**6. Отговорност за неизпълнение на задълженията по концесионния договор** – За неизпълнение на основни задължения по концесионния договор в същия се предвиждат съответни неустойки.

**XI. Условия и форма за извършване на концесионно плащане:**

1. Ежегодно концесионно плащане за срока на договора за концесия в предложениния размер като % от брутните приходи на Концесионера от експлоатацията на обекта на концесията за предходната година. Задължението за концесионно плащане възниква след въвеждане в експлоатация на обектите от обществен интерес, но не по-късно осмата година от датата на подписване на договора за концесия. Обектите от обществен интерес са делфинариум, океанариум, развлекателно-познавателен комплекс и аквапарк.

2. Концесионното плащане ще се извършва в срок до тридесети юни на годината, следваща отчетната година.

3. Ред за извършване на концесионното плащане: чрез банков превод по банкова сметка на Община Бургас:

IBAN ....., BIC..... при ".....", клон Бургас.

**XII. Изисквания, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, с опазване на околната среда, човешкото здраве, защитените територии, зони и обекти на обществения ред:**

1. При извършването на строителни и монтажни работи и концесионните дейности по експлоатацията на обекта на концесията, концесионерът е длъжен да спазва всички законови изисквания, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, с опазването на околната среда, човешкото здраве и обществения ред.

2. При последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве и за обществения ред, страната по концесионния договор, която е узнала това, е длъжна незабавно да уведоми другата страна.

**XIII. Задължение на концесионера за застраховане обекта на концесията.**

Концесионерът е длъжен да застрахова и поддържа за целия срок на концесията застраховка на Обекта на концесия и принадлежностите към него на стойност, необходима за тяхното пълно възстановяване като склучи от свое име и за своя сметка договори с приета от Концедента застрахователна компания. Застрахователните договори следва да покриват застрахователни рискове, свързани с повреждане и/или унищожаване на обектите и съоръженията на територията на Обекта на концесия, което най-малко включва: пожар, експлозия на съд под налягане, имплозия, удар от мълния, удар от самолет или друг летателен апарат или предмети, падащи от тях, буря, ураган, градушка, наводнение, падащи дървета и клони, вследствие на природни бедствия, свличане или срутване на земни пластове, тежест от естествено натрупване на сняг или лед, злоумишлени действия на трети лица, удар от пътно превозно средство, както и допълнителни разходи за отстраняване на последиците от настъпило застрахователно събитие. Концесионерът е длъжен да застрахова срещу евентуално увреждане посетителите в обекта на концесията.

**XIV. Други изисквания, свързани с характера на концесията:**

1. Концесионерът е длъжен да извърши със свои средства и на собствен риск строителните и монтажните работи в концесионната.

2. Концесионерът се задължава да осигури за своя сметка всички разрешителни актове и съгласувания във връзка с правата за проектиране, строителство, строителен надзор, изпитване и разрешаване на ползването на всички сгради и съоръжения съгласно изискванията на действащото законодателство.

3. Концесионерът се задължава да изпълни всички предписания на компетентните органи, издадени в процедурата по преценка необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда на инвестиционното предложение или предписанията на оценката на въздействието върху околната среда, в случай че бъде проведена такава процедура.

4. Концесионерът е длъжен да премахне за своя сметка обектите, находящи се в концесионната територия.

#### **XV. Процедура за предоставяне на концесия**

Концесионерът да бъде определен чрез открита процедура, по смисъла на чл. 30 от Закона за концесиите.

#### **XVI. Критерии за комплексна оценка на офертите и тяхната относителна тежест:**

$K_1$  – Коефициент за размер на инвестицията, но не по-малко от 80 000 000 (осемдесет милиона) лева.

**Тежест –  $T_1 = 40$**

$$K_1 = \frac{I_{\text{участник}}}{I_{\text{участник - максимален}}} \times T_1$$

където  $I$  е предложения размер на инвестицията за съответния участник  
**Максимално за  $K_1 - 40$  т.**

$K_2$  – Коефициент отразяващ предложението от участниците процент на концесионното плащане от brutните приходи от експлоатацията на обекта на концесията в размер, не по-малко от 1% /един процент/, което ще започне да бъде изплащано от годината на въвеждане в експлоатация на основните обекти от обществен интерес - делфинариум, океанариум, развлекателно-познавателен комплекс и аквапарк, - но не по-късно от 8 години считано от датата на влизане в сила на договора .

**Тежест –  $T_2 = 20$**

$$K_2 = \frac{P_{\text{участник}}}{P_{\text{участник - максимален}}} \times T_2$$

където  $P$  е предложението от съответния участник процент на концесионното плащане от brutните приходи от експлоатацията на обекта на концесията

**Максимално за  $K_2 - 20$  т.**

$K_3$  – Концепция на участника, включваща идейно и функционално решение на предложения проект – този критерий се състои от седем подпоказателя: *Обосновка и убедителност на концепцията, Обосновка на функционалното зонироване, Степен на съобразяване и обвързаност с ПУП и*

*съществуващи подходи за обслужване, Осигуряване на оптимални възможности за паркиране, Осигуряване на възможност за етапна реализация, Обвързка на зелените площи със съществуващата зелена система, Оригиналност на обемно-пространственото решение*

### **1. К<sub>3.1</sub> - Обосновка и убедителност на концепцията**

Концепцията следва подробно да указва целите на задачата. Предназначението на територията и нейното местоположение следва да бъдат подробно обследвани по отношение на прилежаща среда и теренни дадености така че да се получи максимална убедителност на решението.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е отчетел в максимална степен съществуващото положение и предвижданията в прилежащата територия.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки;

- Участникът е предложил решение с което е предвидено застрояване в съответствие с нормативните изисквания и изискванията поставени с техническия анализ.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки;

- Участникът е отчетел в максимална степен теренните дадености и съществуващата денivelация на терена като е използвал в максимална степен техните възможности. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

### **2. К<sub>3.2</sub> - Обосновка на функционалното зониране.**

Указаните в техническия анализ зони следва да бъдат подробно обследвани и взаимно обвързани с концепцията, така че да осигуряват оптимално функциониране и взаимно допълване помежду си. Същевременно отделните функционални зони следва да са съобразени и обвързани с прилежащите територии при отчитане начина им на ползване.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил убедително решение за зониране съобразено с начина на ползване на прилежащите имсти. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

- Участникът е предложил добра функционална и взаимна обвързаност между зоните и едновременно с това е обосновал тяхната самостоятелност и възможност за етапното им изграждане.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил зона за паркиране и е осигурил оптимални възможности за обслужване на всяка от обособените функционални зони. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

- Участникът е съчетал отделните функционални зони със зони за озеленяване. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

### **3. К<sub>3.3</sub> . Степен на съобразяване и обвързаност с ПУП и съществуващи подходи за обслужване**

Цел на разработката е да се осигури лесен и бърз достъп до комплекса и

до отделните му структурни единици, безконфликтно обслужване на територията, възможност за достъп на автомобили със специален режим и лесна евакуация. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил комуникационно-транспортно решение /схема/ с лесни и къси връзки, обвързани с прилежащата улична и алейна мрежи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил обвързка с основните пешеходни и велосипедни маршрути в прилежащата територия. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение с малка дължина на нови обслужващи алеи, осигуряващи обслужването на комплекса. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

#### **4. К<sub>3,4</sub>. Осигуряване на оптимални възможности за паркиране.**

Част от задачата на проекта е да се осигурят места за паркиране в рамките на имота и да се обследват възможностите за използване на прилежащи обществени паркинги и други алтернативни видове транспорт за достъп до комплекса.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил съвременно решение с осигурени оптимални площи за паркиране в рамките на УПИ при съобразяване с характера на територията, като нормативно необходимите места за паркиране са разсредоточени в прилежащи в територията паркинги. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил концепция с алтернативни методи за транспорт и достъп до обекта при съобразяване с характера и спецификата на територията. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

#### **5. К<sub>3,5</sub>. Осигуряване на възможност за етапна реализация.**

Предвид предложената с техническия анализ етапна реализация на изграждания обект проектът следва да осигури и докаже възможност за изграждане на отделните му структурни единици поетапно. Същевременно поетапното изграждане не трябва да води до нарушаване на цялостната концепция и функционалните връзки в територията.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил ясно обособени етапи за реализация. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, при което реализирането на отделните етапи не компрометира общата структура и функционирането на изградените етапи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

#### **6. К<sub>3,6</sub>. Обвързка на зелените площи със съществуващата зелена система.**

Имотът е разположен в непосредствена връзка с паркова територия. Проектното решение следва в максимална степен да бъде съобразено с наличната растителност, обследвана по вид и размери. Същата следва да бъде

органично вписана в общата схема на функционално зонироване и обвързана с новопредвидените за озеленяване и благоустрояване площи по проектното решение. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил решение, с което в максимална степен се е съобразил със съществуващата в имота растителност. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, в което новите зелени площи са функционално и пространствено обвързани с тези в прилежащата територия. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, в което зелената система допълва и доразвива общото функционално и планово решение. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки.

#### 7. К<sub>3.7.</sub> - Оригиналеност на обемно-пространственото решение

Обектът по своя характер изисква оригинално обемно-пространствено решение, съобразено със средата и същевременно осигуряващо собствен облик. Концепцията следва в максимална степен да бъде съобразено със средата, но същевременно да е четливо и запомнящо се и да подсказва предназначението на обекта. Застроеният обем да бъде органично вписан в общата схема на функционално зонироване като обемно-пространственото решение се допълва от новопредвидените елементи на благоустрояването и озеленяването. Характерът на решението ясно отразява връзката човек-природа, въздух-вода, флора и фауна. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил решение, при което обемът хармонично се вписва в средата, използвани са открити и закрити зелени пространства за обединяване на отделните функционални зони. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение с хармонично обвързване на сграда и благоустрояване с открити водни площи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение в което са използвани екологични елементи и способности. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки.

Точките по показатели от К<sub>3.1.</sub> до К<sub>3.7.</sub> (К<sub>3.i.</sub>) ще бъдат присъждани по следния начин:

В случаите при които за показателя К<sub>3i</sub> се присъждат оценки от 1 до 4 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 4 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 3 точки - за предложения, които в достатъчна степен отговарят на съответния критерий;
- оценка 2 точки - за предложения, които не отговарят в достатъчна степен на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;



- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

В случаите при които за показателя К3i се присъждат оценки от 1 до 3 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 3 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 2 точки - за предложения, които в достатъчна степен отговарят на съответния критерий;
- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

В случаите при които за показателя К3i се присъждат оценки от 1 до 2 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 2 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

Стойността на показател К<sub>3</sub> се определя за всеки от участниците, както следва:

$$K_3 = K_{\text{участник}} / K_{\text{участник - максимален}} \times T_3,$$

$$\text{където } K_{\text{участник}} = K_{3.1} + K_{3.2} + K_{3.3} + K_{3.4} + K_{3.5} + K_{3.6} + K_{3.7}$$








$$\text{Тежест} - T_3 = 40$$

Максимално за К3 – 60 т.

**XVII. Размер и начин на плащане на гаранцията за участие в процедурата за предоставяне на концесия** -- В срока, посочен в обявлението за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия, кандидатите да заплатят или предоставят гаранция за участие в процедурата за предоставяне на концесия, в размер на 200000 /двеста хиляди/ лева, съответно внесени като депозит по банкова сметка на Община Бургас: IBAN ....., BIC код ....., “.....” ..... - клон ....., или предоставени под формата на банкова гаранция, която да отговаря на изискванията на чл.55 от Закона за концесиите.

**XVIII. Договорът и останалите приложения към доклада са неразделна част от настоящото решение.**

Екип за подготвителни действия:

1.   
/Арх. Веселина Илиева/
2.   
/Ташо Желев/
3.   
/Златина Георгиева/
4.   
/Ивелина Стратева /
5.   
/Павлин Михов /
6.   
/Сияна Димитрова/
7.   
/Боряна Балабанова/

## ОБОСНОВКА

на концесията на обект:

*Парк "Океанариум" – воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ в поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, представляващ УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПР на Парк „Езеро“, гр. Бургас.*

### I. Цели на концесията

С предоставяне на концесия за проектиране, строителство, управление и поддържане на *Парк "Океанариум" – воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ в поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас., с граници на имота: имоти с идентификатори 07079.622.7, 07079.622.22, 07079.622.136, 07079.622.135, 07079.622.39, 07079.622.12, 07079.622.60, 07079.622.98 и 07079.622.18 се цели:*

- Изграждане воден развлекателно – релаксационен комплекс в парк „Езеро“ с цел задоволяване на обществения интерес от предоставяне на развлекателно - релаксационни и туристически услуги, водещо до облагородяване и развитие на северната част на плажната ивица на града и на Приморски парк, разкриване на възможности за спорт, водно-релаксационни развлечения, отдих и учебно-познавателни занимания за свързаните с морето и океана дейности, запознаване на населението с морската флора и фауна;
- Популяризиране на природните забележителности на Южно Атанасовско езеро, както и на екологичните дейности и инициативи, свързани с него;
- Осигуряване на възможност за „зелено“ образование на подрастващите; разкриване на възможности за „зелено“ обучение на подрастващите и популяризиране на богатствата на Южно Атанасовско езеро;
- Икономическа изгода за концесионера и концедента .

### II. Фактическо и правно основание за предоставяне на концесията

*Фактическо основание за предоставяне на концесия*

С Решение по т. 7, Протокол № 7, 21 и 23.02.2012 г. Общински съвет Бургас прие Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2012 год. на община Бургас и допълни същата с решение по т. 8, Протокол № 8, 27 и 29.3.2012 г. В раздел IV на програмата

– Концесии и публично-частни партньорства, в т. 4 е предвидено предоставянето на концесия за изграждане на аквапарк в парк „Езеро“.

В съответствие с чл. 20 от Закона за концесиите, с вх. № 48-00-46/28.09.2012 г. в Община Бургас е постъпило писмо от „Научно-производствено обединение Мостовик“ ООД, гр. Омск, Руска федерация, съдържащо инициатива за изграждане на „Водно-развлекателен комплекс“, с включени в него океанариум с аквариуми от черноморски, средиземноморски и океански видове, делфинариум със зала за представления и места за отдых на делфините, аквапарк със закрыта и открита част, СПА-зона, тропическа гора с истински растителни видове, обекти за търговска дейност и други (зелени площи, паркинги, транспортна и инженерингова инфраструктура). Инициативата е насочена към урегулираната част на Приморския парк. Посочва се застроена площ общо около 20 000 м<sup>2</sup>. Предлага се концесионерът да построи, управлява и поддържа обекта на концесията, с достъпност на съоръженията, дейностите и услугите, при осигурена непрекъснатост на тяхната използваемост и качество на предоставянето. Приложени са мотиви за целесъобразността на концесията от гледна точка на концедента и прединвестиционно проучване.

След преценка по отправеното предложение за концесия, извършена от компетентния орган, при условията на оперативна самостоятелност по арг. чл. 20, ал. 3 и 4 ЗК, концесионната територия е определена в рамките на поземлен имот – публична общинска собственост, с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПР на Парк „Езеро“, гр. Бургас. За УПИ II-137 е съставен и Акт за публична общинска собственост (АПОС) №7255/28.11.2012 година.

В резултат на изложените обстоятелства, както и в съответствие с изразените положителни становища от Заместник-кмет „Бюджет, финанси, икономика и стопански дейности“, Зам.-кмет „Европейски политики, околна среда“, Зам.-кмет „Устройство на територията и строителство“, дирекциите „Управление на общинската собственост“ и „Правно-нормативно обслужване“ и Главния архитект на Община Бургас, Кметът на Община Бургас е разпоредил започването на подготвителни действия за предоставянето на концесията със Заповед № 3286/10.12.2012 г.

Към настоящия момент върху имота, предмет на концесия е изградена конна база и тенис – кортове, общинска собственост.

Следва да се отбележи, че задължение на концедента е да предприеме необходимите действия, за да освободи изцяло концесионната площ за осъществяването на концесията.

Предвид обстоятелството, че се предвижда извършване на проектиране и строителство на етапи, възможно и целесъобразно е освобождаването да стане на съответен етап от извършването на строителството в концесионната площ.

В тази връзка, екипът за подготвителни действия, препоръчва преместването на съществуващите обекти да се възложи на концесионера за негова сметка, като подборът на момента, от който площта трябва да бъде

освободена, включително по отношение на изградената конна база с открит манеж, бъде предоставен на преценката на концесионера, съгласувано с концедента.

*Правно основание за предоставяне на концесията:*

Доколкото става въпрос за урегулиран поземлен имот – публична общинска собственост, върху който трябва да се изгради концесионният обект, настоящата концесия за строителство следва да се предостави на основание чл. 3 и чл. 15а, т. 2 във вр. с чл. 13, ал. 1, т. 2, предл. 2 ЗК.

Съгласно чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

### **III. Основни характеристики на обекта на концесията**

*Обект* на концесия е поземлен имот с идентификатор 07079.622.137 по Кадастралната карта на гр. Бургас, целият с площ от 117 805 /сто и седемнадесет хиляди, осемстотин и пет/ кв. м, с начин на трайно ползване „За друг обществен обект, комплекс“, идентичен с УПИ II-137, в кв. 1 /първи/ по ПУП-ПРЗ на Парк „Езеро“, гр. Бургас, с граници на имота: имоти с идентификатори по КК 07079.622.7, 07079.622.22, 07079.622.136, 07079.622.135, 07079.622.39, 07079.622.12, 07079.622.60, 07079.622.98 и 07079.622.18, с местонахождение област Бургас, община Бургас, гр. Бургас, парк „Езеро“, съгласно Акт за публична общинска собственост №7255/28.11.2012 година.

*Основните характеристики на обекта на концесията* са описани в приетия Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване на Спортно-атракционен, развлекателен и рекреационен парк „Езеро“ гр. Бургас във фаза окончателен проект, приет с решение на Общински съвет – гр. Бургас по т.18 от дневния ред на заседание, проведено на 18.03.2010г. /Протокол №32/ и са подробно разгледани в техническия анализ.

Теренът е в непосредствена връзка с главната надлъжна паркова алея с осигурен достъп от вътрешна обслужваща улица и подsigурени подходи по алеейната мрежа от територията на градината.

Съгласно ПУП-ПРЗ, УПИ II-137 в кв.1 по плана на Зона „Изток“-Парк „Езеро“ е отреден „за атракционен обект и обществено обслужване“. Съгласно ПУП източната и северната граници на УПИ II са проведени по имотните граници на имот с идентификатор 07079.622.137, от запад УПИ II-137 граничи с УПИ I, а от юг – със съществуваща алея. Имотът попада частично в границите на Зона А по чл. 10 от ЗУЧК.

Инвестиционната инициатива предвижда комплексът да включва: делфинариум, океанариум, аквапарк, зона за спорт и отдих, както и свързаните с тях дейности.

### **IV. Основни характеристики на извършваните услуги или други стопански дейности в обекта на концесията и условията за тяхното извършване:**

Услугите и стопанските дейности, които могат да се извършват в обекта на концесията са следните:

Търговски дейности свързани с експлоатацията на изградения в концесионната площ обект, в това число спортни, развлекателно-

релаксационни, възстановителни и туристически услуги, и отдаване под наем на търговски и рекламни площи, разположени върху концесионната площ.

Посочените стопански дейности са свързани с основното ползване на имота и следва да се извършват в съответствие с нормативната уредба, прилагаща се за съответната дейност, в т.ч. нормите, касаещи извършването на търговска дейност, продажбата на храни и напитки; условията и изискванията за поддръжка и експлоатация на атракционни съоръжения; нормите, касаещи извършването на рекламна дейност, в т.ч. съответните общински наредби.

Препоръчително е да се разреши възлагането на трети лица на определени спомагателни дейности, като охрана, чистене, озеленяване, поддръжка и ремонт на изградените обекти и съоръжения.

#### **V. Основни условия и елементи на концесията:**

Основните условия за осъществяване на анализираната концесия са обусловени от факта, че върху концесионната площ предстои цялостното изграждане на концесионния обект като сложен комплекс от сгради и инфраструктурни елементи.

Осъществяването на концесията следва да премине в две основни фази: първа - проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация и втора - фаза на управление и поддържане на концесионния обект.

При всички положения, както при фазата на проектиране и строителство, така и при фазата на управление и поддържане на концесионния обект, концесията следва да се осъществява при условията на действащото българско законодателство, включително действащите нормативни актове, регулиращи съответния вид дейност по изграждане, експлоатацията на обекта и изискванията за опазване на околната среда, защитените със закон територии и обекти, включително Атанасовско езеро, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред.

#### **VI. Основни права и задължения на страните по концесионния договор:**

##### **Клаузи, свързани с естеството на обекта на концесията:**

- Право на концесионера на безпрепятствен достъп до концесионната площ от фазата на проектиране и строителство, както и право на изграждане, управление и експлоатация на обекта на концесия и изграденото в него;
- Условия за предаването на концесионната площ от концедента на концесионера в определен срок;
- Условия за обратното предаване на концесионната площ, ведно с изграденото върху нея, при прекратяването на договора, независимо от основанието за това.

- Условие, съгласно което концесионерът няма право на задържане върху концесионния обект за свои вземания към концедента, произтичащи от концесионния договор;

- Право на получаването на приходи от потребителите на услугите от обществен интерес и от трети лица, включително и правото концесионера да получава приходи от другите стопански дейности.

- Право, по силата на което концесионерът може да проектира, изгражда, управлява и поддържа съответните сгради и инфраструктура, необходими за осъществяването на концесията.

#### **Общи задължения за концесионера съгласно изискванията на ЗК и ППЗК:**

- Задължение за концесионно плащане в уговорения размер и начин;

- Задължение ползването да се извършва в съответствие с изискванията за опазване на околната среда, на защитените със закон територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред;

- Задължение за отстраняване за сметка на концесионера на нанесени екологични щети;

- Условия и ред за финансиране отстраняването на нанесените екологични щети;

- Задължение за предоставяне гаранция за екологичен риск.

**Задължения, свързани с осъществяване на ползването в съответствие със специални нормативни актове** - задължение за осъществяване на концесията в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство – *ЗЕ (относно получаването на разрешителни за водовземане и/или ползване); ЗБР (относно отглеждането на редки животински видове; извършването на оценки за съответствие); ЗООС (относно извършването на оценка на въздействието върху околната среда); ЗУТ (относно проектирането, разрешаването на строителството, неговото извършване и въвеждането на строежите в експлоатация)*, на съответните подзаконовни нормативни актове, уреждащи съответната материя, както и на всички нови разпоредби, които за в бъдеще могат да засегнат осъществяването на съответните дейности.

#### **Задължения, свързани с опазването на обекта на концесия и охраняването на обществените интереси и придобити права**

- Задължение за осъществяване на управлението и поддържането на концесионния обект, в това число неговото опазване.

- Задължение за предаване на обекта на концесия в състояние годно за неговата експлоатация, като се има предвид, обичайното изхабяване във връзка с обичайната му експлоатация.

- Задължение за предприемане на действия по защита на обекта, ако трети лица без основание се опитват да оказват въздействие върху него по някакъв начин, или се опитват да го ползват без позволенията на Общината – собственик и без знанието и съгласието на концесионера, с оглед правото му на безпрепятствен достъп до концесионната площ.

- Задължение за незабавно уведомяване на концедента за каквото и да е посегателство върху обекта на концесия.

- Всички дейности/задължения от страна на концесионера, свързани с обекта на концесия да бъдат извършвани с дължимата **грижа на добрия търговец**.

#### **Задължение да не се прехвърлят правата и/или задълженията по концесионния договор**

- Забрана да се прехвърлят правата и задълженията по концесионния договор на трети лица без изричното съгласие на концедента.

- Концедентът може да вземе решение за продължаване действието на концесионния договор само с правоприменник, който отговаря на изискванията на закона.

- Предоставяне възможности на концесионера да ползва подизпълнители, във фазата на проектиране и строителство.

**Задължение за изграждане на сгради и инфраструктурни елементи за осъществяване на концесията от страна на концесионера, за негова сметка.**

**Задължение да не се пречатства /да търпи/ законосъобразно ползване на концесионната площ от трети лица.**

Забрана измененията на ПУП, свързани с изграждане на обекти на инженерната инфраструктура, във връзка с изграждането и експлоатацията на обекта да бъдат условие за изменение на концесионния договор и основание за каквито и да било претенции на концесионера по повод на това изменение.

**Задължение за застраховане** - концесионерът е длъжен да застрахова за срока на концесията за своя сметка и в полза на концедента обекта на концесия и изграденото в него.

#### **Задължения за водене на аналитично счетоводство, одит на ГФО и публичност на изпълнението на договора**

- При изпълнение на концесионния договор концесионерът е длъжен да води аналитично счетоводство за предоставяните услуги и за другите стопански дейности, включени в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията, както и да извършва одит на годишните финансови отчети.

- Концесионерът е длъжен да осигурява водене и съхраняване на документацията, свързана с концесията и защита на информацията във връзка с изпълнението на договора.



- Концесионерът е длъжен осигурява публичност за изпълнението на концесионния договор.

#### **Задължения на концедента**

- Осигуряване на всички необходими условия за безпрепятствена реализация на правата на концесионера.
- Задължение за съдействие при предприемането на необходимите действия от страна на концесионера пред компетентните органи във връзка с ползването на обекта;
- Задължение за съдействие при съгласуването на проектите на съответни сгради и инфраструктурни елементи в концесионната площ;
- Задължение за съгласуване на инвестиционни програми, проекти, териториалноустройствени мероприятия и др.

#### **Отговорност за неизпълнение на задълженията по концесионния договор**

##### **1. Обезщетения, свързани с предсрочно прекратяване на концесионния договор по чл. 80 ал. 2 и 3 ЗК.**

Неустойки за:

- забавянето на съответна вноска по дължимото концесионно плащане;
- неизвършването на предвидените за съответния период инвестиции;
- непредоставянето на гаранции за изпълнението на различни задължения договора.

##### **2. Неустойка, която концесионерът да дължи, когато договорът се разваля по негова вина.**

**3. Неустойка за прекратяване на концесионния договор по вина на концедента.** Изплащането ѝ да става по модела, предвиден в чл. 80, ал. 9 ЗК относно обезщетенията при предсрочно прекратяване – на равни годишни вноски за оставащия период от срока на прекратения договор.

Определянето на вида, размер и начина на изплащане на неустойките да се съобрази с препоръките, дадени в правния анализ.

**Условия и ред за решаване на спорове между страните по договора** – клауза, предвиждаща възникналите спорове да бъдат решавани с взаимни преговори, а когато не може да бъде постигнато съгласие, пред съответния съд в гр. Бургас.

**Предвиждане на клаузи за създаване на консултативен съвет, съобразно препоръките в правния анализ, а именно:**

След сключване на договора, с цел избягване решаването на споровете по съдебен ред, възникнали в резултат изпълнението на договора, както и с цел извършване на непрекъснат контрол по изпълнението му страните определят по 5 представители за участие в консултативен съвет, който да поеме техническите функции по съгласуване на вида и обема на извършваните дейности, различните графици, планове и други, контрола по осъществяването им, както и да изпълнява функции по отношение на уреждането на отношения с трети лица. Консултативният съвет приема правила за работата си в 14-дневен срок от сформирването.

Консултативният съвет се сформира със заповед на кмета на общината след определени представители от страна на концедента /общински съвет/ и концесионера.

Концедентът избира свои представители в състава на посочения консултативен съвет, като при определянето им, включва поне двама представители на общинска администрация.

**Клаузи, съдържащи изисквания към състоянието, в което обекта на концесията се предава на концедента след прекратяване на концесионния договор.**

**Обстоятелства от фактически или правен характер, свързани с концесията, чието настъпване или изменение би довело до нарушаване на икономическия баланс - необходимостта от възстановяването на обекта след случай на непреодолима сила (хипотезата на чл. 3, ал. 3 ЗК), без да е налице цялостно погиване на концесионния обект.**

В съответствие с разработките по изготвения финансов анализ, могат да се посочат още следните обстоятелства, които биха довели до нарушаване на икономическия баланс.

Такова обстоятелство може да бъде промяна в данъчното ни законодателство, която да доведе до драстично изменение на преките данъци (например двойно увеличение), които концесионерът дължи – по ЗКПО, данъкът върху недвижимите имоти по ЗМДТ, като в тези случаи следва да се включи и драстична промяна на таксата за сметосъбиране и сметоизвозване, дължима от концесионера, освен ако той не е получил съответните разрешения по ЗУО и организира управлението на отпадъците от концесионната площ самостоятелно за своя сметка.

Във фазата на експлоатация на концесионния обект: препятстването по каквато и да било причина, която не е настъпила по вина на някоя от страните, на експлоатацията на един или повече от основните подобекти на концесионната площ: делфинариум, океанариум или аквапарк. Това препятстване следва да е налице (или да е сигурно, че ще бъде налице) за значителен период от време – една година или повече.

При тези основни групи обстоятелства би се стигнало до нарушаване на икономическия баланс на концесията, извън изрично предвидените в закона, т.е. те са в кръга на случаите по чл. 70, ал. 4, т. 4 ЗК.

Невъзможността за експлоатация на подобекти, които осигуряват другите дейности, извън предоставянето на услуги от обществен интерес, не може да бъде в кръга на тези обстоятелства.

Не може да бъде подобно обстоятелство, водещо до нарушаване на икономическия баланс, изменението на разходите за експлоатацията на концесионния обект, тъй като такова изменение е част от рисковете, които поема концесионерът при осъществяването на договора за концесия (в случая – инфлационен риск). В такъв случай концесионерът следва да реорганизира дейността си така, че да се продължи поддържането в наличност на предоставяните услуги от обществен интерес.

## **VII. Анализ на отделните видове риск и основни рискове, които трябва да се поемат от концесионера:**

Рисковете, свързани с реализацията на проекта могат да бъдат външни – произтичащи от външната среда (правна рамка, политическа конюнктура, природни условия и др.), или вътрешни – породени от дейността.

Изхождайки от политиката на стопанисване на публичната собственост и с оглед присъединяването на страната към Европейския съюз, вероятността част от рисковете да настъпят е минимална (напр. валутен риск, политически риск, лихвен риск). Друга част от рисковете могат да бъдат неутрализирани посредством клаузи в концесионния договор (риск за наличност, екологичен риск). Основните групи рискове, които биха могли да повлияят най-съществено върху ефективността и рентабилността на инвестиционния проект могат да се групират в следните категории:

***Риск на изпълнението*** - Рискът, свързан с изпълнението се свързва с вероятността завършването на строителните дейности по проекта да се забавят дотолкова, че предоставянето на услугите да не започна в предвидения срок. Тук се включва и рискът свързан с планиране, проектиране, снабдяване със съответни разрешителни, екологичен риск и достъп до обекта. Този риск се поема изцяло от концесионера.

***Строителен риск*** – вероятността предварително заложените инвестиционни разходи да бъдат превишени с 5, 10 или 20% или да бъдат понижени с 5. Този риск се поема изцяло от концесионера.

***Експлоатационен риск*** – вероятността разходите по адекватната експлоатация на активите да превишат предварително заложените с 5, 10 или 20% или да са на нива 5% под тях. Този риск се поема изцяло от концесионера.

***Пазарен риск*** – вероятността приходите от наеми да са по-ниски от заложените във финансовия модел с 5, 10 или 20% или да ги надвишават с 5%. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Риск, свързан с поддръжката** – вероятността разходите по поддръжката на активите да превишат предварително заложените с 5, 10 или 20% или да са на нива 5% под тях. Този риск се поема изцяло от концесионера.

**Риск, свързан със законодателни промени** - Концесионерът и Общината поделят този риск. Концесионерът поема риска, свързан с промените на статута на парка, регулаторните режими.

От изложеното може да се направи извод, че при предоставянето на концесията, за концедента не възникват рискове, а интересите му са гарантирани в максимална степен с концесионния договор.

#### **VIII. Анализ на ефективността на концесията от гледна точка на концедента:**

От изготвените концесионни анализи се установява, че Община Бургас би имала полза от предоставяне на концесия за проектиране, строителство, управление и поддържане на **Парк“Океанариум“**- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“. По този начин ще се облагороди и развие северната част на Парк „Езеро“, ще се създаде разнообразие на възможностите за рекреация и туризъм, ще се създадат нови работни места, ще се разкрият възможности за „зелено“ обучение на подрастващите и популяризират богатствата на Южно Атанасовско Езеро. Наличието на образователен елемент в проект от такъв мащаб го прави уникален за България. Същевременно с това общината ще запази правото си на собственост върху обекта и ще придобие собствеността върху приращенията и подобренията, извършени от концесионера, ще получава концесионно плащане .

Настоящата обосновка се основава на изготвените *технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализ на концесията.*

*Предмет на концесията е* Извършване на строителни и монтажни работи по цялостно изграждане (проектиране и строителство) на **Парк“Океанариум“**- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“ от и изцяло за сметка на концесионера, неговото управление и поддържане след въвеждането му в експлоатация на риск на концесионера, включително експлоатация на обекта на концесията и извършването на други стопански дейности срещу получаването на приходи.

С правния анализ е направен обстоен преглед на законовите разпоредби и се стига до извод, че в конкретния случай, единствената допустима възможност, предвид предмета на концесията е същата да се определи като *концесия за строителство*. Ето защо, обект - **Парк“Океанариум“**- воден развлекателно – релаксационен комплекс на територията на парк „Езеро“, следва да бъде предоставен за изграждане и експлоатация, чрез концесия за строителство.

Определянето на *оптимален срок на концесията* е от съществено значение за постигане целените с нея резултати и за реализиране на възможността експлоатацията на обекта да бъде полезна, както за обществото, така и за концесионера. Следователно, при определянето на срока на концесията екипът за подготвителни действия е търсил баланс между интересите на концедента и концесионера.

Максималният срок, посочен в Закона за концесиите е 35 години. При определяне продължителността на концесията екипът за подготвителни действия взе предвид резултатите от извършения финансов анализ и финансовата устойчивост на проекта.

От финансовия анализ се установява, че срокът на откупуване на инвестицията, определена на базата на недисконтираните парични потоци е 24 години. При формиране на кумулативния ефект след дисконтиране на паричните потоци се установява, че този срок не надхвърля прогнозния от 35 години. На това основание се предлага срокът на концесията да бъде определен на 35 години, като през първите 10 години се извършват инвестициите, до 24 година, направените (недисконтирани) разходи се откупват от оперативните парични потоци през следващите 11 г и се генерират приходи.

Екипът за подготвителни действия възприема предложението концесията да бъде предоставена за максималния предвиден в закона срок от 35 години.

Този извод се налага и от изготвените концесионни анализи, които съдържат предложения в този смисъл. Още повече допусканията на финансовия анализ не отчитат евентуалните разходи за лихви, в случай че инвестицията се реализира с заемни средства, а се разглежда случай на инвестиране на собствен капитал.

*По отношение поставяне на условия за влизане в сила на концесионния договор екипът за подготвителни действия съобрази следното:*

С правния анализ, след обсъждане на законовите изисквания е направена препоръка като условия за влизането в сила на договора да се поставят: извършване на еднократно концесионно плащане и предаването на концесионната площ от концедента на концесионера.

Целесъобразно е на концесионера да бъде възложено да премахне за своя сметка намиращите се в концесионната площ сгради и съоръжения, а именно: конна база и тенис – кортове. Ето защо, община Бургас има готовност да предаде концесионната площ към момента на сключване на договора.

От друга страна, екипът за подготвителни действия, съобразявайки условието за влизане в сила на концесионния договор, произтичащо от чл.39, ал.2, т.11, б.“а“ от Закона за концесиите и разпоредбата на чл.55, ал.6, предложение последно от Закона за концесиите, съгласно която гаранцията на участник, определен за концесионер се освобождава в 7-дневен срок от сключването на договор за концесия, с оглед гарантиране интересите на концедента, предлага договорът да влиза в сила в 7-дневен срок от сключването му.

Условията за осъществяване на концесията и основните права и задължения на концедента и концесионера по концесионния договор, следва, да бъдат определени в съответствие с предмета на концесията, нормативно установените изисквания и с оглед постигане максимално добри резултати от предоставянето на концесията /привеждане на обекта в състояние, годно за функциониране по предназначение, влагане на значителни инвестиции в обекта, извършване на концесионно плащане от

страна на концесионера, разкриване на нови работни места, защита интересите на Община Бургас при евентуално неизпълнение на задълженията на концесионера/.

На базата на инициативата за откриване на концесия, изготвените концесионни анализи и предвид специфичния характер на строителството, не може да се определи конкретен срок на проектиране, поради което екипът за подготвителни действия предлага да бъдат определени максимален общ срок за извършване на проектирането и строителството, и максимален срок за изграждане на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес -- делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателен комплекс и аквапарк. Доколкото в конкретния случай би могла да се отчете обичайната практика в проектирането и строителството е реалистично максималният срок за изграждане на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес – делфинариум, океанариум, развлекателно-познавателен комплекс и аквапарк да бъде *8/осем/години*, а срокът за цялостно изграждане на обекта на концесия *10 /десет/ години*. Тези срокове са обосновани и възприети в концесионните анализи.

Предвид изготвените концесионни анализи, концесионерът следва да извърши в обекта на концесията инвестиция в оптимален размер от *109 /сто и девет/ милиона лева*, от които *8%* непредвидени разходи. Екипът за подготвителни действия, на първо място, счита, че непредвидените разходи не следва да бъдат включвани в минимално изискуемия размер на инвестициите. Освен това, като взе предвид, че при определяне на размера на инвестицията са използвани пазарни цени, а анализът е направен въз основа на конкретно предложение, предлага да бъде определен минимален размер на инвестицията от *80 милиона лева* – което съответства и на дисконтирания размер на инвестицията.

С оглед гарантиране интересите на Община Бургас, съобразно предвидената в Закона за концесиите възможност, следва да бъде предвидено извършването на *концесионно плащане от страна на концесионера*.

На базата на изготвените концесионни анализи и преди всичко финансово-икономическия анализ, в зависимост от икономическата ефективност от експлоатацията на обекта на концесията, с оглед справедливо разпределение на икономическата изгода между концедента и концесионера, срока на концесията и прогнозираните разходи за проектиране, строителни и монтажни работи, управление и поддържане на обекта на концесията и приходи от експлоатацията на същия е обосновано минималният размер на годишното концесионно плащане да бъде определен като *1 %* от реализираните годишни приходи от експлоатацията на обекта на концесията. Предвид размера на инвестицията, сложността на обекта, етапността в изпълнението, обусловена от ограниченията по ЗУЧК, както и продължителният срок за изпълнение на обектите и размера на еднократното концесионно плащане, се предлага задължението за заплащане на годишни концесионни плащания да възникне от въвеждане в експлоатация на основните елементи на обекта, които представляват обществен интерес – делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателен

комплекс и аквапарк, но не по-късно от 8 /осем/ години, съгласно предложения с концесионния анализ срок за изпълнение на обектите от обществен интерес.

Размерите на еднократното концесионно плащане е предложен като 600 /шестстотин/ хиляди лева, който размер приблизително отговаря на стойността на наличните съоръжения в концесионната територия.

Гаранцията за участие в концесионната процедура предвид характера на концесията, обема на строителството и размера на очакваната инвестиция може да бъде определена на 200 /двеста/ хиляди лева.

С оглед гарантиране изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор и защита интересите на Община Бургас, в концесионния договор следва да бъдат предвидени задължения за концесионера да предостави *банкови гаранции за изпълнение на задълженията* си за извършване на инвестиции, годишно концесионно плащане, предаване на обекта при прекратяване действието на концесионния договор, гаранция за екологичен риск. Размерът на банковите гаранции, предоставяни за парични задължения следва да бъде определен като процент от размера на съответното задължение, което обезпечават. По отношение останалите банковите гаранции е целесъобразно размерът да бъде определен като процент от размера на предложените инвестиции.

С цел постигане на максимална полза за Община Бургас, при конкуренция между участниците в концесионната процедура, са предложени следните показатели по отношение на съществените елементи на концесията – размер на инвестициите, процент от концесионното плащане и концепция на участника, включваща идейно и функционално решение на предложения проект.

Въз основа на това следва да бъдат определени следните критерии за комплексна оценка на офертите и тежестите им:

**$K_1$**  – Коефициент за размер на инвестицията, но не по-малко от 80 000 000 (осемдесет милиона) лева.

**Тежест –  $T_1 = 40$**

$$K_1 = \frac{I_{\text{участник}}}{I_{\text{участник} - \text{максимален}}} \times T_1$$

където  **$I$**  е предложения размер на инвестицията за съответния участник

**Максимално за  $K_1$  – 40 т.**

**$K_2$**  – Коефициент отразяващ предложения от участниците процент на концесионното плащане от brutните приходи от експлоатацията на обекта на концесията в размер, не по-малко от 1% /един процент/, което ще започне да бъде изплащано от годината на въвеждане в експлоатация на основните обекти от обществен интерес - делфинариум, океанариум, познавателно-развлекателен комплекс и аквапарк, - но не по-късно от 8 години считано от датата на влизане в сила на договора .

**Тежест –  $T_2 = 20$**

$$K_2 = \frac{\Pi_{\text{участник}}}{\Pi_{\text{участник} - \text{максимален}}} \times T_2$$

където  $\Pi$  е предложеният от съответния участник процент на концесионното плащане от brutните приходи от експлоатацията на обекта на концесията

**Максимално за  $K_2$  – 20 т.**

$K_3$  – Концепция на участника, включваща идейно и функционално решение на предложения проект – този критерий се състои от седем подпоказателя: *Обосновка и убедителност на концепцията, Обосновка на функционалното зонироване, Степен на съобразяване и обвързаност с ПУП и съществуващи подходи за обслужване, Осигуряване на оптимални възможности за паркиране, Осигуряване на възможност за етапна реализация, Обвързка на зелените площи със съществуващата зелена система, Оригиналност на обемно-пространственото решение*

### **1. $K_{3,1}$ - Обосновка и убедителност на концепцията**

Концепцията следва подробно да указва целите на задачата. Предназначението на територията и нейното местоположение следва да бъдат подробно обследвани по отношение на прилежаща среда и теренни дадености така че да се получи максимална убедителност на решението.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е отчетел в максимална степен съществуващото положение и предвижданията в прилежащата територия.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки;

- Участникът е предложил решение с което е предвидено застрояване в съответствие с нормативните изисквания и изискванията поставени с техническия анализ.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки;

- Участникът е отчетел в максимална степен теренните дадености и съществуващата денивелация на терена като е използвал в максимална степен техните възможности. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

### **2. $K_{3,2}$ - Обосновка на функционалното зонироване.**

Указаните в техническия анализ зони следва да бъдат подробно обследвани и взаимно обвързани с концепцията, така че да осигуряват оптимално функциониране и взаимно допълване помежду си. Същевременно отделните функционални зони следва да са съобразени и обвързани с прилежащите територии при отчитане начина им на ползване.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил убедително решение за зонироване съобразено с начина на ползване на прилежащите имоти. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

- Участникът е предложил добра функционална и взаимна обвързаност между зоните и едновременно с това е обосновал тяхната



самостоятелност и възможност за етапното им изграждане.

Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил зона за паркиране и е осигурил оптимални възможности за обслужване на всяка от обособените функционални зони. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

- Участникът е съчетал отделните функционални зони със зони за озеленяване. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 2 точки.

**3. К<sub>3.3</sub>.** . Степен на съобразяване и обвързаност с ПУП и съществуващи подходи за обслужване

Цел на разработката е да се осигури лесен и бърз достъп до комплекса и до отделните му структурни единици, безконфликтно обслужване на територията, възможност за достъп на автомобили със специален режим и лесна евакуация. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил комуникационно-транспортно решение /схема/ с лесни и къси връзки, обвързани с прилежащата улична и алейна мрежи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил обвързка с основните пешеходни и велосипедни маршрути в прилежащата територия. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение с малка дължина на нови обслужващи алеи, осигуряващи обслужването на комплекса. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

**4. К<sub>3.4</sub>.** . Осигуряване на оптимални възможности за паркиране.

Част от задачата на проекта е да се осигурят места за паркиране в рамките на имота и да се обследват възможностите за използване на прилежащи обществени паркинги и други алтернативни видове транспорт за достъп до комплекса.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил съвременно решение с осигурени оптимални площи за паркиране в рамките на УПИ при съобразяване с характера на територията, като нормативно необходимите места за паркиране са разсредоточени в прилежащи в територията паркинги. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил концепция с алтернативни методи за транспорт и достъп до обекта при съобразяване с характера и спецификата на територията. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

**5. К<sub>3.5</sub>.** . Осигуряване на възможност за етапна реализация.

Предвид предложената с техническия анализ етапна реализация на изграждания обект проектът следва да осигури и докаже възможност за изграждане на отделните му структурни единици поетапно. Същевременно поетапното изграждане не трябва да води до нарушаване на цялостната концепция и функционалните връзки в територията.

По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил ясно обособени етапи за реализация. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, при което реализирането на отделните етапи не компрометира общата структура и функционирането на изградените етапи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

**6. К<sub>3.6</sub>.** - Обвързка на зелените площи със съществуващата зелена система.

Имотът е разположен в непосредствена връзка с паркова територия. Проектното решение следва в максимална степен да бъде съобразено с наличната растителност, обследвана по вид и размери. Същата следва да бъде органично вписана в общата схема на функционално зонироване и обвързана с новопредвидените за озеленяване и благоустрояване площи по проектното решение. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил решение, с което в максимална степен се е съобразил със съществуващата в имота растителност. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, в което новите зелени площи са функционално и пространствено обвързани с тези в прилежащата територия. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение, в което зелената система допълва и доразвива общото функционално и планово решение. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки.

**7. К<sub>3.7</sub>.** - Оригиналеност на обемно-пространственото решение

Обектът по своя характер изисква оригинално обемно-пространствено решение, съобразено със средата и същевременно осигуряващо собствен облик. Концепцията следва в максимална степен да бъде съобразено със средата, но същевременно да е четливо и запомнящо се и да подсказва предназначението на обекта. Застроеният обем да бъде органично вписан в общата схема на функционално зонироване като обемно-пространственото решение се допълва от новопредвидените елементи на благоустрояването и озеленяването. Характерът на решението ясно отразява връзката човек-природа, въздух-вода, флора и фауна. По този показател ще бъде оценена степента в която:

- Участникът е предложил решение, при което обемът хармонично се вписва в средата, използвани са открити и закрити зелени пространства за обединяване на отделните функционални зони. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение с хармонично обвързване на сграда и благоустрояване с открити водни площи. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 3 точки.

- Участникът е предложил решение в което са използвани екологични елементи и способности. Комисията присъжда по този показател оценка от 1 до 4 точки.

Точките по показатели от  $K_{3.1}$  до  $K_{3.7}$  ( $K_{3.i}$ ) ще бъдат присъждани по следния начин:

В случаите при които за показателя  $K_{3i}$  се присъждат оценки от 1 до 4 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 4 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 3 точки - за предложения, които в достатъчна степен отговарят на съответния критерий;
- оценка 2 точки - за предложения, които не отговарят в достатъчна степен на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

В случаите при които за показателя  $K_{3i}$  се присъждат оценки от 1 до 3 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 3 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 2 точки - за предложения, които в достатъчна степен отговарят на съответния критерий;
- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

В случаите при които за показателя  $K_{3i}$  се присъждат оценки от 1 до 2 точки оценяването се извършва по следния начин:

- оценка 2 точки - за предложения, които изцяло и напълно отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта;
- оценка 1 точка - за предложения, които в преобладаваща степен не отговарят на съответния критерий, очакванията на възложителя и изискванията на проекта.

Стойността на показател  $K_3$  се определя за всеки от участниците, както следва:

$$K_3 = K_{\text{участник}} / K_{\text{участник - максимален}} \times T_3,$$

$$\text{където } K_{\text{участник}} = K_{3.1} + K_{3.2} + K_{3.3} + K_{3.4} + K_{3.5} + K_{3.6} + K_{3.7}$$

$$\text{Тежест} - T_3 = 40$$

Максимално за  $K_3$  – 60 т.

Тъй като откритата процедура позволява в максимална степен да бъдат реализирани законоустановените принципи за предоставяне на концесия, всяко заинтересувано лице да подаде оферта и концесионната процедура са протече като единен и непрекъснат процес, следва определянето на концесионера на обект *Парк "Океанариум"* - воден развлекателно – релаксационен комплекс да се извърши чрез провеждане на откритата процедура, по смисъла на чл.30 от Закона за концесиите. Провеждането на такъв вид процедура е обосновано, с оглед спецификата на обекта на концесията, на концесионните дейности, броят на очакваните кандидати, обемът и сложността на документацията за провеждане на процедурата, очакваните обем и сложност на офертите.

Екип за подготвителни действия: 1.

/ Арх. Веселина Илиева /

2.

/ Ташо Желев /

3.

/ Златина Пеевгиева /

4.

/ Ивелина Стратева /

5.

/ Павлин Михов /

6.

/ Сияна Димитрова /

7.

/ Боряна Балабанова /