**О Б Щ И Н А Г А Б Р О В О**

**О Б О С Н О В К А**

**Н А К О Н Ц Е С И Я З А У С Л У Г А**

**“Управление и експлоатация на услуги със спортно възстановителен характер в самостоятелен обект (плувен басейн), с идентификатор 14218.501.459.2.1 в сграда №2, разположена в ПИ 14218.501.459 по КККР на гр. Габрово, съответстващ на УПИ ІV – за училище, кв.44, ПИ 796, по плана на гр. Габрово – І етап, ІІІ ч., находящ се на улица “Венец” №11, кв. Трендафил-1, гр. Габрово, на риск на концесионера и извършване на ремонт и частична реконструкция”**

***І. ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА***

Целта на концесията е да се даде правото на експлоатация върху услуга от обществен интерес, срещу задължението на концесионера да извърши ремонт и частична реконструкция на самостоятелен обект (плувен басейн), с идентификатор 14218.501.459.2.1 в сграда №2, разположена в ПИ 14218.501.459 по КККР на гр. Габрово, съответстващ на УПИ ІV – за училище, кв.44, ПИ 796, по плана на гр. Габрово – І етап, ІІІ ч., находящ се на улица “Венец” №11, кв. Трендафил-1, гр. Габрово, както и да управлява и поддържа същия на свой риск. С предоставянето на концесията се цели и да бъде осъществена икономия на бюджетни средства по поддръжката и експлоатацията на обекта, като същевременно се постигне задоволяване на обществените нужди от спортни обекти за отдих и рекреация. От друга страна на бизнеса ще бъде предоставена възможност да развие печеливша стопанска дейност с пряк местен икономически ефект.

***ІІ. ФАКТИЧЕСКО И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА***

Нормативната база за условията и реда за предоставяне, изпълнение и прекратяване на концесията включва: Закон за концесиите , Правилник за прилагане на Закона за концесиите, Закон за общинската собственост, Търговски закон, Закон за задълженията и договорите, Закон за опазване на околната среда, Закон за защитените територии, Закон за биологичното разнообразие, Закон за физическото възпитание и спорта, Закон за устройство на територията, Наредба №4 от 01.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания и др. нормативни актове, третиращи здравните и хигиенни изисквания при проектиране, изграждане и експлоатация на обекти.

Обектът на концесията е със статут на публична общинска собственост от обществен интерес и попада в хипотезата на чл. 13,ал.1,т.2 от Закона за концесиите. По смисъла на чл.2, ал.1 от същия закон, обектът може да се предостави на концесия на капиталово търговско дружество – концесионер за управление и експлоатация на услуги със спортно възстановителен характер, на риск на концесионера.

Върху обекта предмет на бъдещата концесия не е предоставено право на експлоатация (концесия) на трети лица, не е засегнат от сервитути, право на ползване и други ограничени вещни права на трети лица, ипотеки, възбрани, искови молби и уважени реституционни претенции. В тази връзка, по отношение на обекта напълно законосъобразно може да бъде предоставено право на експлоатация по смисъла на чл.2 от Закона за концесиите.

Липсата на ограничени вещни права по отношение на обекта на анализ в полза на трети лица, както и липсата на правоотношения от вещен, облигационен или друг материалноправен и процесуален характер по отношение на обекта с трети лица дава основание да се счита, че освен липса на посочените по-горе изрични законови пречки за законосъобразното предоставяне на обекта на концесия за услуга, липсва и наличието на някакви законово обосновани права и интереси на трети лица. В противен случай би било пречка за предоставянето му на концесия поради реална опасност от възникване на правни спорове за удовлетворяване на тези права и интереси, които правни спорове в крайна сметка биха могли да доведат до принудително предсрочно прекратяване на концесионното правоотношение, а оттам и до значителни негативни последици от имуществен характер - както за концесионера, така и за концедента.

Предоставянето на обекта на концесия е законосъобразно и с оглед на разпоредбата на чл.12, ал.2 от Закона за концесиите, тъй като предоставянето на анализирания обект на концесия не представлява опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред.

При предоставянето на концесия за управление и експлоатация на обекта от трето лице, Община Габрово като концедент ще продължи да бъде единствен собственик на концесионирания обект, макар и с ограничени права в срока на концесията, като същевременно ще бъде постигнато задоволяване на обществените нужди от спортни обекти за отдих и рекреация, както и ще бъде реализирана икономия на бюджетни средства по поддръжката и експлоатацията на плувния басейн, което на практика ще бъде извършвано от концесионера на негов риск и с негови средства.

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

Съгласно чл.50в, ал.1 от Закона за физическото възпитание и спорта, спортни обекти и съоръжения и обекти за социален туризъм - държавна или общинска собственост или собственост на публичноправни организации, могат да се предоставят на концесия за строителство и/ или концесия за услуга при условията и по реда на Закона за концесиите. Условията за обществен достъп и ползване на обекта и съоръженията му се определят с решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия в съответствие с изискванията на чл. 50 от ЗФЗС. С договора за концесия се определят задълженията на концесионера за изпълнение на условията за обществен достъп и ползване на обекта и последиците от тяхното неизпълнение, включително прекратяването на договора. Следователно предоставянето на концесия за управление и експлоатация на услуги със спортно възстановителен характер, следва да бъде съобразена и със специфичните изисквания на Закона за физическото здраве и спорта.

Фактическото основание за начало на процедурата по предоставяне на концесия е Решение на Общинския съвет на гр. Габрово.

Вземайки предвид, че поддръжката на спортния комплекс е скъпа, управлението и стопанисването на обекта не е присъща дейност за Община Габрово, необходимостта да бъде подобрено състоянието на басейна и да бъде задоволен обществения интерес чрез предоставяне на услуги със спортно възстановителен характер, следва по решение на Общинския съвет, плувният басейн да бъде предоставен на трето лице за управление и експлоатация при условията на концесионното правоотношение.

***ІІІ. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА***

Обектът е ПЛУВЕН КОМПЛЕКС в СОУ “ОТЕЦ ПАИСИЙ” представляващ: Самостоятелен обект /Плувен басейн/ с идентификатор 14218.501.459.2.1 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин и едно, точка, четиристотин петдесет и девет, точка, две, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, одобрена със Заповед № РД-18-64/26.10.2007г., намиращ се в сграда №2 /две/, построена през 1983 г., която сграда е с идентификатор 14218.501.459.2 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин и едно, точка, четиристотин петдесет и девет, точка, две/, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 /четиринадесет хиляди двеста и осемнадесет, точка, петстотин и едно, точка, четиристотин петдесет и девет/.

Плувният басейн е с площ от 544 /петстотин четиридесет и четири/ кв.м. и се състои от: вход за басейна със стълбище, фоайе, фоайе и стълбище към укритие, басейн с околовръстен коридор, съблекалня, тоалетна, съблекалня, душове, вентилационно, тераса, офис, склад, съблекалня, тоалетна, тангентор-джакузи, душове, склад, склад.

Подземният етаж /сутерен/ под плувния басейн е с площ от 544 /петстотин четиридесет и четири/ кв.м. и се състои от стълбище, склад, дъно на басейна, околовръстен сервизен коридор, абонатна за басейна, абонатна за учебния корпус и за душовете на басейна, помещения бивша сауна – тоалетна, съблекалня, масаж, солариум, сауна, инсталационни помещения, обслужващи басейна – филтърна станция, хлораторно и др.

Плувният комплекс, който се обособява и идентифицира с горепосочените кадастрални параметри, включва част от сутерен и първи етаж на сграда №2. Плувният басейн е планиран и изграден като част от училищния комплекс, но е обособен и може да се използва самостоятелно. Подходът е от първия основен етаж, където от стълбите през разпределителното фоайе има достъп до залата с басейна и до двете съблекални /за мъже и за жени/, както и стълбище към укритие. Следват санитарни помещения /душове, тоалетни и умивални/, вентилационно и складове. Това основно ниво е с площ от 544.00 кв.м.

От входната площадка по стълбите надолу е връзката със сутеренното ниво, където е другата по-малка част от комплекса, която е функционирала като сауна с помещения за солариум/масаж, съблекални и санитарен възел с душ. По проект тази зона е планиран за помещения за огняр и лаборатория. На това ниво са разположен «дъното» на басейна заедно с околовръстен сервизен коридор, инсталационни помещения – филтърна станция и хлораторно, абонатна за басейна и втора абонатна – с оборудване, обслужващо учебния корпус и душовете на горните етажи /към басейна и физкултурния салон/. Съгласно кадастралната схема подземният етаж е със застроена площ от 544.00 кв.м. От концесионната площ следва да се изключи площта на втората абонатна станция, която обслужва учебния корпус.

Фактическият достъп до обекта е откъм южната част на училищния двор, където са развити и спортните площадки.

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

***1. Основни характеристики на извършваните услуги***

Обектът на концесията ще функционира като спортен обект, в който ще се предлагат както възмездни услуги на населението, така и ще се осигурява безплатно ползване на плувния басейн в определени дни и часове за групи учащи от СОУ “ОТЕЦ ПАИСИЙ”.

Дейностите и услугите, които се предвижда да бъдат предлагани при експлоатацията на обекта са:

* Спортни дейности – учебно-тренировъчни, водна гимнастика и игри, неформални състезания, оздравителни процедури, комплекс от обща физическа подготовка или система от тренировъчен процес;
* Допълнителни услуги – здравни консултации, масажи, фитнес, тенис на маса, СПА-процедури, сауна, солариум, козметични процедури, зона/кътове за релакс, продажба на безалкохолни напитки, кафе и чай, малък допустим асортимент от продукти (непопадащи в група от стоки, свързани със специални изисквания за търговия с тях), свързани с предлаганите водни спортове и услуги.

***2. Условия за извършване на услугите.***

Търсенето на гореописаните услуги е свързано с фактори като:

* Цена на услугите;
* Качество на услугите и условията, при които се предлагат;
* Местоположение на обекта, достъп до него, външен вид, инфраструктура и др.;

По предварителни прогнозни данни има необходимост от предоставяне на тези услуги на територията на гр. Габрово.

Концесионерът като лице, на което се предоставя правото на експлоатация върху даден обект и/или услуга, следва да осигури изпълнението на всички дейности свързани с качественото управление, поддръжка и експлоатация на обекта за срока на концесията.

За да функционира нормално анализирания обект, ***дейностите по управление***, които концесионерът следва да извърши са:

* Да осигури персонал с подходяща квалификация за предлаганите услуги в обекта на концесия;
* Да поддържа необходимата хигиена в обекта в съответствие с всички хигиенни изисквания;
* Да третира водата в басейна, така че същата да бъде хигиенно и химически безопасна за неговите ползватели;
* Да определи подходящо работно време, така че да бъде задоволена обществената потребност от услуги със спортно -възстановителен характер;

***Дейностите по поддръжка и експлоатация на обекта***, които концесионерът следва да извършва са:

* Да осъществява поддръжка на сградата и инфраструктурата в имота, като при необходимост да извършва текущи ремонти;
* Да поддържа съоръженията в обекта, така че същите да бъдат в непрекъсната експлоатационна годност и безопасни за здравето на населението;

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

***1. Основни условия и елементи на концесията.***

Както бе посочено по-горе предвид спецификата на предмета на концесията общият закон е Закона за концесиите. Съобразно чл. 23 от Закона за концесиите, при предоставянето на концесията се спазват следните принципи:

* публичност и прозрачност;
* свободна и лоялна конкуренция;
* равнопоставеност на всички участници в процедурата за предоставяне на концесия и недопускане на дискриминация;
* пропорционалност.

Самото предостовяне включва извършването на следните действия:

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

**Концесията ще се осъществява със средства, осигурени от концесионера и на негов риск, при следните общи условия:**

* Управление и поддържане на обекта на концесия от концесионера за срока на концесията.
* Дейностите по концесията и свързаните с тях инвестиции се осигуряват със средства, осигурени от концесионера и на негов риск.
* Възнаграждението на концесионера се състои от правото му да експлоатира обекта.
* Правата и задълженията по концесионния договор не могат да се прехвърлят на трети лица.
* Концесионерът няма право да продава, прехвърля, възлага или по друг начин да се разпорежда с обекта на концесията и/или инфраструктурните елементи и принадлежности, или части от тях. Концесионерът няма право да учредява обезпечение върху обекта на концесията, инфраструктурните елементи и принадлежностите или върху части от тях.
* Концесионерът няма право да извършва нито лично, нито чрез трети лица, действие или бездействие, в резултат на което правото на собственост на концедента върху обекта на концесията и/или инфраструктурните елементи и принадлежности, или върху част от тях, се прекратява, или си обявява за недействително или се унищожава с обратна сила.
* Концесионерът се задължава да изпълнява инвестиционната програма, която става неразделна част от концесионния договор, включително (но не само) да извърши частична реконструкция и ремонт на обекта при спазване на техническите и технологичните стандарти.
* Предназначението на обекта на концесията не може да се изменя.
* Концедентът става собственик на всички подобрения и принадлежности, изградени върху територията на обекта на концесията.
* Концедентът не дължи на концесионера компенсации по чл.6 от Закона за концесиите.
* Концесионерът се задължава да спазва нормативните и технологични изисквания, както и изискванията, определени от компетентните държавни органи, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, опазването на околната среда, човешкото здраве, обществения ред, защитените територии и зони.
* Концесионерът се задължава да спазва санитарно-хигиенните нормативни изисквания при осъществяване предмета на концесията.
* Концесионерът отговаря за опазване на обществения ред, спокойствието и здравето на посетителите на обекта на концесия.
* Да се осигурява достъп на концедента до концесионирания обект.
* При прекратяване на договора за концесия концесионерът преустановява упражняването на правото на експлоатация и предава обекта на концедента в уговорения с договора за концесия вид. Концесионерът може да отдава части от обекта под наем, както и да предоставя дейности по ремонт, реконструкция и поддържане на обекта на подизпълнители при условията и по реда на Закона за обществените поръчки в съответствие с чл. 54 от Закона за концесиите, след писмено съгласуване с Кмета.

1. ***Основни права и задължения на страните по концесионния договор.***

Предвижда се концедентът и концесионерът да упражняват следните права и задължения:

# Основни права на Концедента:

* След изтичане на срока на договора или след неговото предсрочно прекратяване, да придобие правото на собственост на всички подобрения върху обекта на концесия и принадлежности. Принадлежностите са всички вещи, които дори обособени, осигуряват сигурното и нормалното ползване на обекта на концесията.
* Да изисква изпълнение на задълженията за извършване на инвестиции и на други задължения на концесионера определени в решението и концесионния договор.
* Да получава договореното концесионно плащане в сроковете и при условията описани в концесионния договор.
* Да контролира изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор.
* Да следи за ползването на обекта съобразно предназначението му и условията, при които е предоставен. В случай че се установи, че обектът се ползва не по предназначение или в нарушение на условията, при които е предоставен, договорът за концесия да се прекрати след решение на ОбС.
* Да има право на достъп до обекта на концесията и до документацията на концесионера за осъществяване на контролните си правомощия.
* Да се ползва от банковите и паричните гаранции дадени от концесионера, в съответствие с концесионния договор.
* Да получава информационни доклади (отчети) от концесионера за изпълнението на задълженията му.
* При настъпване на форсмажорни обстоятелства да уведоми концесионера за временното използване на обекта на концесията от компетентните органи.
* Да прекрати едностранно концесионния договор при неизпълнение от страна на концесионера на задълженията по него и на условията по предоставената концесия.
* Да търси правата си при установени и отразени в констативен протокол причинени вреди от концесионера.
* След прекратяване на концесионния договор да получи обекта на концесията, цялата документация и информация, свързани с обекта на концесията и с неговата експлоатация.
* Да получи обезщетение, в случай на прекратяване на договора по вина на концесионера.
* Да изземе имота по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, ако се установи, че общинският имот не се ползва по предназначение или в нарушение на условията, при които е предоставен, след прекратяване на концесионния договор.
* Всички други задължения на концесионера са права на концедента.

# 

# Основни задължения на Концедента:

* Да предаде на концесионера обекта на концесията, съгласно уговореното в договора за концесия.
* За срока на действие на договора да предостави на концесионера изключителното право на експлоатация върху обекта на концесия и да не предоставя такива права на трети лица върху обекта на концесия.
* Да оказва съдействие на концесионера при осъществяване на концесията, съгласно договорените условия и в рамките на действащото законодателство.
* Да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор.
* Да осъществява контрол при извършването на частична реконструкция и ремонт на обекта на концесията.
* Да не ограничава упражняването на правата на концесионера по концесията, когато тя се осъществява съгласно действащата нормативна уредба и клаузите на концесионния договор, освен в случаите, уредени в нормативен акт.

# Основни права на Концесионера:

* Право на експлоатация на обекта, предмет на концесията, за срока на концесията, чрез извършване на предоставените му дейности, услуги и допълнителни стопански дейности, като получава приходи от тях.
* Право на частична реконструкция и ремонт на обекта на концесията. При извършване на дейностите по реконструкцията, ремонта и поддържането на обекта на концесията, концесионерът има право да наема подизпълнители за извършване на отделни дейности.
* Право да ползва съществуващата към момента на приемане на обекта инфраструктура.
* Право да определя цените на услугите, които предоставя и да събира приходите в своя полза.
* Да ползва за срока на договора цялата налична документация свързана с концесията.
* Да иска изменение на договора за концесия, когато обстоятелствата, при които той е бил сключен се променят трайно и съществено и това доведе до несъответствие между правата и задълженията на двете страни, при условие, че измененията са в рамките на решението за откриване на процедурата, решението за определяне на концесионер и офертата.

# Основни задължения на Концесионера:

* На свой риск и със свои средства, да осигури изпълнението на условията на концесията.
* Да не прехвърля по какъвто и да е начин правата си по договора за предоставяне на концесия на трети лица, изцяло или отчасти, да ги залага или предоставя по какъвто и да било начин като обезпечение на свои или чужди задължения. Да не обременява по какъвто и да е начин с вещни тежести в своя полза или в полза на трети лица изцяло или частично обекта на концесия. Концесионерът няма право да продава, възлага или по друг начин да се разпорежда с обекта на концесията.
* Да отстранява всички щети и повреди по обекта на концесия за своя сметка най-късно в едномесечен срок от констатирането им. При констатации на длъжностни лица на концедента за наличието на такива, срокът тече от установяването им.
* Да извършва концесионните плащания съгласно условията определени в концесионния договор.
* Да управлява и поддържа обекта в добро техническо състояние и да не допуска извършването на действия, които биха застрашили сигурността на обекта и изградените в него съоръжения.
* Да контролира достъпа на посетители до обекта, с оглед опазване на здравето им и обществения ред, както и с цел защита на обекта от повреждане и унищожаване.
* В своята дейност по управлението и поддържането на обекта на концесията, концесионерът не трябва да допуска замърсяване или увреждане на околната среда. Когато има нанесени екологични щети, концесионерът трябва да финансира изцяло тяхното отстраняване за собствена сметка.
* Да спазва българското законодателство, включително и всяка негова промяна след подписване на договора за предоставяне на концесия.
* Да извърши частична реконструкция и ремонт на обекта на концесията, при условия и по ред определени в концесионния договор.
* Задължения свързани с извършването на СМР:
* смяна на настилките, реновиране на мазилките и стенните покрития;
* изграждане на независимо електрозахранване и подмяна на електроинсталацията, осветителните тела, ключове и контакти;
* Ремонт и преработка на В и К инсталациите и монтиране на санитарна арматура в баните и тоалетните;
* Рехабилитация на основните басейнови съоръжения;
* ремонтиране на вентилационната инсталация
* ремонтиране на отоплителната инсталация
* Монтиране на платформа за осигуряване на достъп на хора с увреждания
* При реконструкцията и модернизацията да се запази конструктивната система и да не се компрометират носещи елементи. Предвижданите дейности да не натоварват допълнително конструкцията.
* Да не се нарушава основната осигуряваща външна и вътрешна инженерна осигуреност (Ел. ВиК, ОВ), освен в посока модернизация.
* Необходимите СМР, свързани с подмяна на износени материали на довършителните работи по под, стени, тавани, вкл. дограми (врати и прозорци) да се отразят и съгласуват с проектните книжа.
* При аварии и/или необходимост от подмяна на инженерното оборудване, СМР да се съгласуват и одобрят предварително с необходимия акт, съвместно със собственика – Община Габрово.
* Осигуряване на самостоятелно ел. захранване със собствен електромер и партида, независима от това на учебните корпуси.
* Осигуряване на самостоятелно отопление и захранване към ТЦ – Габрово или по друг начин, избран от концесионера.
* Осигуряване на подходящо решение за необходимите паркоместа, съобразено с училищния режим и приложимите ограничения.
* Осигуряване на достъпна среда - Наредба № 4/01.07.2009 г. за проектиране и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за на достъпна среда на населението, включително за хората с увреждания.
* Да изготви проектна документация, която да изследва бъдещото функциониране на басейновия комплекс, като отрази и съгласува по изискуемия ред дейностите и услугите, които ще се предлагат. Проектната документация да бъде одобрена по реда на ЗУТ и свързаните с него.
* След издаване на разрешение за строеж, актовете по приемане на отделните етапи и завършването на СМР по преустройство и/или модернизацията на басейна, да се изготвят съвместно с представител на Община Габрово.
* Планираните дейности и услуги, както и последващи промени, да се съобразяват с изискванията за съвместното функциониране с голям училищен комплекс в имота.
* Не се допуска ново застрояване, промяна в обемно-пространствено отношение, в т.ч. – пристрояване, надстрояване, подмяна на вида на фасадното оформление /при нужда – само с одобрен проект/.
* При невъзможност за осигуряване на самостоятелен вход до абонатната станция, контролираща топлоподаването към училището, осигуряване на необходимия достъп независимо от работното време на комплекса.
* Да проектира, изпълни и въведе в експлоатация със собствени средства, предвидените в инвестиционната програма съоръжения и обекти, които след изтичане срока на концесията остават в собственост на концедента.
* Да не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство в обекта.
* Да поддържа определените гаранции за срока на концесията.
* За осъществяване на концесията да инвестира предложените с офертата средства.
* За доказване на направената инвестиция след приключването й, но не по-късно от 18 (осемнадесет) месеца след датата на влизане в сила на договора, концесионерът представя на концедента разходо-оправдателни документи (фактури,

договори или други документи с еквивалентна доказателствена стойност, придружени с документи за извършено плащане и банкови извлечения и/или извлечения от касови книги – при извършени плащания в брой). На представените документи задължително да има изписан текст, че разходът се отнася за обекта на концесията.

* По ред, определен в концесионния договор, да осигури по всяко време право на достъп до обекта на концесия на концедента или негови представители и информация за изпълнението на инвестиционната програма и другите задължения по концесионния договор, както и всяка друга информация и цялата документация, свързани с обекта на концесията.
* За срока на концесията да застрахова обекта за своя сметка и в полза на концедента.
* Да заплаща дължимите за обекта местни данъци и такси, както и всички разходи свързани с поддръжката и експлоатацията на обекта.
* Да предоставя безплатно за ползване плувния басейн на групи учащи от СОУ “Отец Паисий” два пъти седмично между 13.00 и 16,00 часа в работни дни през учебната година.
* Да предоставя плувният басейн безвъзмездно за ползване за образователни и/или социални нужди при писмено искане от страна на Концедента, отправено най-малко 10 дни преди това, в рамките до 30 часа годишно.
* Да обозначи цените и условията на предоставяните услуги на видно място и по подходящ начин в обекта на концесията.
* Да води и съхранява документацията и информацията за дейностите по концесията, като след прекратяване на концесионния договор, се задължава да предаде цялата информация и документация на концедента и да не предоставя достъп до нея на трети лица, освен с изричното съгласие на концедента.
* Ежегодно да представя на Концедента в срок до 31 януари на следващата година писмен отчет за извършените дейности, в т.ч. и инвестиционни мероприятия в обекта на концесията, както и отчети за разходите и реализираните приходи от експлоатация на концесионния обект за предходната календарна година.
* След изтичане срока на концесионния договор да предостави на концедента приращенията и подобренията върху обекта, заедно с всички материали и документи.
* При прекратяване на концесионния договор да предаде на концедента обекта на концесия в експлоатационна годност, при условия и ред определени в концесионния договор.

1. ***Вид и размер на гаранциите за изпълнение на задълженята по концесионния договор:***

За изпълнение на задълженията по концесионния договор, концесионерът внася парична гаранция в размер на 3 (**три)** годишни концесионни плащания без ДДС , като същата е платима по банкова сметка на концедента в срок до един месец, считано от датата на подписване на концесионния договор. Гаранцията по предходното изречение се поддържа от концесионера в този размер през целия период на концесията.

В случай на неспазване на сроковете за заплащане на годишното концесионно плащане, дължимото от концесионера плащане може да бъде прихванато от концедента от предоставената парична гаранция. В хипотезата на предходното изречение, концесионерът е длъжен да внесе нова парична гаранция в срок до един месец, считано от получаването на писмена покана, отправена му от концедента, така че същата да бъде допълнена до първоначалния й размер.

От паричната гаранция концедентът има право да прихване начислените и дължими законови лихви за забава в плащанията.

При изчерпване на средства поради наложени санкции на концесионера, той е длъжен в едномесечен срок от получаването на писмена покана, отправена му от концедента да ги допълни до първоначалния им размер.

Гаранцията се освобождава след подписване на двустранен протокол удостоверяващ възможността за продължително и безпроблемно ползване на обекта, след прекратяване на договора за концесия.

# Гаранция за изпълнение на инвестиционната програма:

Като гаранция за изпълнение на инвестиционната програма, Концесионерът се задължава да предостави на концедента безусловна и неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от концедента или парична сума, в размер на **10** % от стойността на планираните инвестиции.

Гаранцията за изпълнение на инвестиционната програма се предоставя от концесионера в срок до един месец, считано от датата на подписване на концесионния договор.

При неизпълнение на задължението на концесионера за извършване на планираните инвестиции, концедентът има право да усвои представената банкова гаранция/ парична сума.

Изпълнение на инвестиционната програма се доказва на база на изготвени и предадени от концесионера доклади за изпълнението й. Концесионерът следва да представи на концедента доклад за изпълнение на инвестиционната програма в срок до един месец от изтичане на 18-месечния срок определен за изпълнение на инвестициите. Концедентът има право да проверява данните и обстоятелствата, отразени в доклада. При констатирани несъответствия между доклада и фактическото изпълнение на задълженията по инвестиционната програма концедентът има право да усвои предоставената му банкова гаранция до размера на неизпълнението.

Банковата гаранция/ паричната сума се освобождава след представяне на доклад с разходо-оправдателни документи, придружени с документи за извършени плащания към доставчиците и подписване на двустранен протокол, удостоверяващ изпълнението на инвестиционната програма съгласно уговорените с този договор срок, ред и условия.

**Представянето от Концесионера на всички гаранции по концесионния договор е условие за влизането му в сила .**

# Неизпълнение на договора за концесия

Неизпълнение на договора за концесия е всяко пълно неизпълнение или забавено, респ. неточно, изпълнение на задълженията на страните, предвидени и уредени в договора за концесия, в закона, правилника за неговото прилагане и други задължителни актове, които регламентират извършването на концесионната дейност, съпътстващите права, упражняването на правото на експлоатация.

# Забавено изпълнение на паричните задължения

При забавено изпълнение на задължението за плащане на годишното концесионно плащане по договора за концесия след датата на падежа, концесионерът дължи на концедента годишното концесионно плащане, увеличено с лихва за забава в размер на законната лихва за времето на забавата.

При забавено изпълнение на задължението за плащане на годишното концесионно плащане по договора за концесия с повече от 30 дни от датата на падежа, концесионерът дължи на концедента дължимото годишното концесионно плащане, заедно със законната лихва за времето на забавата, както и неустойка в размер на 0,5 % на ден, за всеки ден след тридесетия, върху стойността на неизплатената част от паричното задължение за съответния период.

При забавено изпълнение на задължението за плащане на годишното концесионно плащане по договора за концесия с повече от 60 дни от датата на падежа, освен правото да получи лихвите и неустойките, концедентът има право да прекрати едностранно договора, без да дължи каквото и да е обезщетение или каквито и да е неустойки.

# Неизпълнение или забавено изпълнение на други задължения по договора от страна на концесионера

В случай на пълно неизпълнение или забавено, неточно изпълнение на всяко друго задължение по договора за концесия от страна на концесионера, последният дължи на концедента определените с договора за концесия неустойки и лихви. В този случай концедентът може да претендира и обезщетение по общия ред , съгласно действащото законодателство.

Привличането на подизпълнители/ наематели не освобождава Концесионера от задълженията по договора. Неизпълнение на задължение по договора е налице при действие и/или бездействие както от страна на Концесионера, така и от негов подизпълнител/ наемател.

# Неизпълнение на концедента

В случай на пълно неизпълнение или забавено, неточно изпълнение на всяко друго задължение по договора за концесия от страна на концедента, последният дължи на концесионера определените с договора за концесия неустойки и лихви.

1. ***Контрол по изпълнение на договора***

При изпълнение на концесионния договор се осъществяват мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните, както и одит на концесионера. Страните по концесионния договор са длъжни да осигуряват водене и съхраняване на документацията и защита на информацията във връзка с изпълнението на договора. Концесионерът осигурява публичност за изпълнението на концесионния договор.

Контролът по изпълнението на концесионния договор се осъществява от упълномощени за това от кмета на общината общински служители.

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

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

Рисковете, които концесионерът поема при осъществяването на концесията са :

**1.** Строителни рискове - вероятността разходите за изпълнение на Инвестиционната програма на концесионера и разходите за поддържане на инвестиционната годност и развитието на комплекса да са по-високи от прогнозираните и предложените в офертата на концесионера.

**2.** Експлоатационни рискове - вероятността разходите за управлението на обекта на концесия и предоставянето на комплексните услуги и съпътстващите дейности да са по-високи от прогнозираните и предложените в офертата на концесионера. В тази група рискове се включват всички рискове, свързани с повишаването на пазарните цени на материалите и услугите, природни бедствия, които могат да доведат до разрушаване на активите, лошо или неправилно управление, инфлационният риск, технологичният риск, лихвеният риск и др.;

**3.** Пазарни рискове - вероятността приходите от предоставянето на услугите и/ или съпътстващи дейности да са по-малки от прогнозираните във финансовия модел в Офертата на концесионера. В тази група рискове се включват всички рискове, свързани с търсенето на услугата, рисковете свързани с конкурентните ценови равнища, риск от национална или световна икономическа криза, валутният риск, инфлационният риск, технологичният риск, лихвеният риск и др.;

**4.** Рискове, свързани с поддръжката - вероятността разходите по поддръжката на активите да са по-високи от прогнозираните и предложените в офертата на концесионера. В тази група рискове се включват всички рискове, свързани с повишаването на пазарните цени на материалите и услугите, валутният риск, инфлационният риск, технологичният риск, лихвеният риск, рискът от избор на изпълнители на работите и др.;

За концедента - Община Габрово няма риск, който да е запазен за него. За Община Габрово най-значими са рисковете от настъпване на обстоятелства свързани с непреодолима сила, което най-вече става под действието на природните сили и неблагоприятното въздействие в следствие от нормативни изменение от страна на

държавната и местна власт, което най-вече би се проявило в прекратяване на договора за концесия и смяна собствеността на обекта на концесията. Върху двата риска предварително концедентът не може да повлияе, като влиянието на първия от посочените рискове може да се намали чрез застраховка на обекта на концесията, която ще бъде направена за сметка на концедента.

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

***1. Анализ на разходите и приходите от концесията***

Дейностите и услугите, които се допускат концесионерът да предлага при експлоатация на обекта на концесия, са разделени условно на два вида, а именно:

***Вариант 1 - Спортни дейности*** – учебно-тренировъчни, водна гимнастика и игри, неформални състезания, оздравително-закалителни процедури, комплекс от обща физическа подготовка или система от тренировъчен процес.

***Вариант 2 - Спортни дейности и Допълнителни услуги*** – здравни консултации, масажи, фитнес, тенис на маса, СПА-процедури, сауна, солариум, козметични процедури, зона/ кътове за релакс, продажба на безалкохолни напитки, кафе, чай и малък допустим асортимент от продукти (непопадащи в група от стоки, свързани със специални изисквания за търговия с тях), свързани с предлаганите водни спортове и услуги.

Анализът на разходите по години е извършен на база на данните от Техническия концесионен анализ.

Разходите за инвестиции са свързани с извършването на ремонт и частична реконструкция на обекта на концесия. При изготвянето на финансовия модел е предвидено инвестиционната програма да бъде изпълнена в рамките на 18 месеца.

Във финансовия модел е заложено да бъдат извършвани текущи ремонти на басейна на всеки 4 години.

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

Прогнозните разходи за дейността в анализираните варианти са посочени в Таблица 3 и Таблица 4 от Финансово-икономическия концесионен анализ.

През 2016 г. прогнозата за общата стойност на разходите е:

* **Вариант 1**: **49 000** лв., а към края на разглеждания период – 2034 г., да нараснат до **119 000** лв. Тази прогноза е направена, като разходите са разделени на постоянни и променливи и е отчетена тяхната специфика. Върху променливите разходи влияят два фактора – темпът на инфлация и коефициентът на ефективност на приходите. Този коефициент отчита нарастващата ефективност следствие намаляването на разходите, но не като абсолютна стойност, а като отношение към брутните приходи за всяка следваща година. С оглед на направените инвестиции от концесионера, това би било напълно закономерно;
* **Вариант 2:** 2016 г. - **60000** лв., а към края на разглеждания период – 2034 г., да нараснат до **158 000** лв. Тази прогноза е направена, като разходите са разделени на постоянни и променливи и е отчетена тяхната специфика. Върху променливите разходи влияят два фактора – темпът на инфлация и коефициентът на ефективност на приходите. Този коефициент отчита нарастващата ефективност следствие намаляването на разходите, но не като абсолютна стойност, а като отношение към брутните приходи за всяка следваща година. С оглед на направените инвестиции от концесионера, това би било напълно закономерно.

Основните приходи на бъдещия концесионер ще се формират от предоставяне на услуги, свързани със спортно-развлекателни и допълнителни (СПА, сауна, солариум и др.) услуги.

**Приходите са формирани на база цени, определени на пазарен принцип. С оглед постигане на максимален обществен интерес от концесията, с финансовия анализ се предлага да има лимит на цените на услугите и при двата варианта за реализация на проекта с не повече от 5% върху заложената пазарна цена.**

В диаграми №№ 3 и 4 от финансовия концесионен анализ са показани обобщените данни за прогнозните приходи на плувния басейн за срока на концесията.

Очаква се приходите в разглежданите варианти са да се увеличат, както следва:

* **Вариант 1:** от 2016 г. до 2034 г. от 45 000 лв. до 196 000 лв.. Прогнозата за приходите за всеки следващ период е направена, като са взети под внимание темпът на нарастване на БВП, който влияе върху покупателната способност на населението (респ. на брутните приходи от дейността), и темпът на инфлация, който оказва влияние върху цените на услугите, а оттам – върху размера на приходите. За 2016 г. темпът на нарастване на БВП възлиза на 2,6%, а инфлационният темп на 2,4%. За 2034 г. стойностите са съответно 3,4% за темпа на БВП и 1,7% за темпа на инфлация;
* **Вариант 2:** от 2016 г. до 2034 г. от 65 000 лв. до 251 000 лв. Прогнозата за приходите за всеки следващ период е направена, като са взети под внимание темпът на нарастване на БВП, който влияе върху покупателната способност на населението (респ. на брутните приходи от дейността), и темпът на инфлация, който оказва влияние върху цените на услугите, а оттам – върху размера на приходите. За **2016** г. темпът на нарастване на БВП възлиза на 2,6%, а инфлационният темп на 2,4%. За **2034** г. стойностите са съответно 3,4% за темпа на БВП и 1,7% за темпа на инфлация.

Като важен показател за оценка на финансовата ефективност на концесията е използвана вътрешната норма на възвръщаемост **(Internal Rate of Return )**.

Вътрешната норма на възвръщаемост е онази норма на сконтиране, която изравнява сумата на настоящите стойност на нетните парични потоци от експлоатацията със сумата на настоящите стойности на инвестиционните разходи.

Вътрешната норма на възвръщаемост при извършване на инвестиции, с цел да бъдат предлагани само спортни дейности (Вариант 1) е **12,71%.**

Вътрешната норма на възвръщаемост при извършване на инвестиции, с цел да бъдат предлагани, както спортни дейности,така и описаните по-горе допълнителни услуги (Вариант 2) е **16,31%.**

Срокът за възвръщане на инвестициите във Вариант 1 е **18** години, а във Вариант 2 – 14 години.

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

**Концедентът следва да предостави на Концесионера обекта на концесията за срок от 20 години.**

Целесъобразно е първите 18 (осемнадесет месеца), считано от датата на влизане в сила на договора за концесия, да бъдат гратисен период за концесионера, през който той няма да заплаща концесионно възнаграждение, но ще бъде задължен през този период да направи 100 % от предвидените инвестиции.

***2. Анализ и изводи за ефективността на концесията от гледна точка на концедента.***

С предоставянето на концесия ще се предприемат действия в полза на развитието на обекта на концесия, като се вложат допълнителни инвестиции за неговото саниране (частична реконструкция и ремонт), респ. задоволяване на обществените нужди от спортни обекти за отдих и рекреация. Освен това ще се получават приходи за общината под формата на концесионно възнаграждение от неговото използване.

На основата на разработения финансов анализ е определено минимално ниво на концесионното възнаграждение, т.е. онази стойност, под която не е финансово оправдано да се сключва договор с инвеститор.

По отношение на плувния басейн в град Габрово са изчислени следните стойности за фиксирано ниво на годишно концесионно плащане - 4 000 лв.(четири хиляди лева).

Предвижда се годишното концесионно плащане да бъде платимо на две равни вноски, а именно:

- 50% - в срок до 31-ви януари на календарната година, за която се дължи и

- 50% - в срок до 31-ви юли на календарната година, за която се дължи;

Минималното (или фиксирано) ниво на годишното концесионно плащане трябва да бъде еднакво за всички години, като се коригира единствено с темпа на инфлация. Предвижда се от годината, следваща годината, в която изтича гратисният период, размерът на годишното концесионно плащане за срока на концесията (не по-малко от4 000 лв.) да се индексира с натрупване всяка година с индекса на инфлация, посочен от НСИ (средногодишната инфлация за периода януари-декември, спрямо януари-декември за предходната година).

Финансово-икономическият анализ препоръчва еднократното парично възнаграждение да бъде в размер на 2000 лева (две хиляди лева) без ДДС, покриващо разходите във връзка с предоставяне на концесията, платимо при подписване на концесионния договор.

***VIII. КРИТЕРИИ ЗА ПОДБОР И МИНИМАЛНИТЕ НИВА НА ПРИЛОЖИМИТЕ ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ТЯХНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ. КРИТЕРИИ ЗА ФОРМИРАНЕ НА КОМПЛЕКСНАТА ОЦЕНКА НА ОФЕРТИТЕ НА УЧАСТНИЦИТЕ В ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯТА, ОТНОСИТЕЛНАТА ИМ ТЕЖЕСТ И НАЧИНЪТ НА ТЯХНОТО ОЦЕНЯВАНЕ.***

***1. Критерии за подбор.***

Процедурата за предоставяне на концесията ще се проведе от комисия, назначена от Кмета на община Габрово.

Съгласно чл. 26 от ЗК комисията ще извърши подбор на участниците, допуснати до участие в процедурата за предоставяне на концесия, по следните критерии:

* ***пригодност за изпълнение на професионална дейност;***
* ***икономическо и финансово състояние.***

Критерият пригодност за изпълнение на професионална дейност се доказва чрез регистрация в професионален или търговски регистър , ако такава се изисква съгласно законодателството на държавата, в която участникът е установен.

Критерият икономическо и финансово състояние се доказва чрез:

* регистриран основен капитал на участника, и/или
* балансова и/или пазарна стойност на активите на участника, която се удостоверява с годишния финансов отчет или със съответната пазарна оценка, изготвена от лицензирани оценители, и/или
* годишни финансови отчети на участника за последните три години.

Изхождайки от обстоятелството, че при проведената през 2009 г. процедура по предоставяне на концесия за същия обект не са се явили участници, препоръчително е да не се поставят завишени изисквания за подбор.

В тази връзка, предлагаме до участие в процедурата да се допускат участници, с балансова и/или пазарна стойност на активите не по – малка от 5 000 лв.

***2. Критерии за формиране на комплексната оценка на офертите на участниците в процедурата за предоставяне на концесията, относителната им тежест и начинът на тяхното оценяване.***

При провеждане на процедурата за предоставяне на концесия критерият за оценка на офертите е икономически най-изгодната оферта.

Икономически най-изгодната оферта се определя въз основа на комплексна оценка на офертата съгласно критериите, определени в решението и в обявлението за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

В решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия, в обявлението и в методиката за оценяване на офертите се посочват критериите и относителната тежест на всеки от тях. Начинът за оценяване на отделните критерии се определя с методиката за оценяване.

Оферта, която не отговаря на критериите и изискванията за тяхното удовлетворяване, не се оценява.

Методиката съдържа точни и подробни указания за определяне на оценката по всеки критерий и за определяне на комплексната оценка на офертата.

Офертите ще бъдат оценявани по следните критерии за комплексна оценка и относителна тежест на критериите, както следва:

Размер на инвестициите 30 %

Размер на годишното концесионното плащане 60 %

Срок за проектиране, реконструкция и въвеждане в действие на концесионния обект

10 %

**Методика за оценка на критериите, които формират комплексната оценка на офертата**

**1.** **Размер на инвестициите**                                                                    **–30 точки**

Оценяват се оферти, за които размерът на предлаганите инвестиции е не по-малък от 150 000 лв. и не по-голям от 220 000 лв. Всички предложения извън тези граници се оценяват с 0 точки.

Оценяването по този показател се извършва по следния начин:

            На предложението с най-висок размер на инвестициите се поставят 30 точки, а другите предложения получават точки, пропорционални на предлагания размер, отнесени към това в офертата с най-висока стойност.

            Изчисляването се извършва по формулата Ку/К х 30 т

            където:

            Ку – размер на инвестициите на оценяваното предложение

            К –  най-високия предложен размер

**2. Размер на годишно концесионно плащане                                     – 60 точки**

Оценяват се оферти, за които предложеният размер е не по-малък от 4000.00 лв.  Всички предложения, по – малки от 4000.00 лв., се оценяват с 0 точки.

Оценяването по този показател се извършва по следния начин:

            На предложението с най-висок размер на плащането се поставят 60 точки, а другите предложения получават точки, пропорционални на предлаганото плащане, отнесени към това в офертата с най-висока стойност.

            Изчисляването се извършва по формулата Ку/К х 60т.

            Където:

            КУ – размер на плащането на оценяваното предложение

            К   – най-високото предложено плащане

**3. Срок за проектиране, реконструкция и въвеждане на концесионния обект в действие  ( в месеци)                                    -  10 точки**

Оценяват се оферти, за които предлаганият срок на **проектиране, реконструкция и въвеждане на концесионния обект в действие** е не по - малък от 6 месеца. и не по-дълъг от 18 месеца. Всички предложения извън границите се оценяват с 0 точки.

Оценяването по този показател се извършва по следния начин:

            На участника с най-кратък срок се поставят 10 точки, а другите предложения получават точки, пропорционални на този срок, отнесени към това в офертата с най-кратък срок.

            Изчисляването се извършва по формулата  К/Ку х 10 т.

            където:

            Ку – срок  в  оценяваното предложение

            К –  най-краткия посочен срок

Класиране на участниците:

            Крайното класиране на участниците се извършва като сума от оценките по отделните критерии (1, 2, и 3).

Когато участниците са повече от един и са получили еднакъв брой точки, . предимство има този, който е спортна организация и развива спорта, за който основно е предназначен обектът. В случай, че всички кандидати, получили еднакъв брой точки са спортни организациии и развиват спорта, за който основно е предназначен обектът или никой от кандидатите, получили еднакъв брой точки не е такава спортна организация се тегли жребий.

Не се оценяват /не участват в класирането/ оферти, ако по някой от  критериите са получени „0” точки.

От гореизложеното, следва да се направи изводът, че не са налице правни ограничения и фактически пречки за предоставяне на особено право на ползване (концесия) за управление и експлоатация на услуги със спортно възстановителен характер в самостоятелен обект (плувен басейн), с идентификатор 14218.501.459.2.1 в сграда №2, разположена в ПИ 14218.501.459 по КККР на гр. Габрово, съответстващ на УПИ ІV – за училище, кв.44, ПИ 796, по плана на гр. Габрово – І етап, ІІІч., находящ се на улица “Венец” №11, кв. Трендафил-1, гр. Габрово, срещу задължението на концесионера да управлява и поддържа обекта за своя сметка и на свой риск, както и да извърши ремонт и частична реконструкция на същия.

Изборът на концесионер ще стане чрез открита процедура, регламентирана в Закона за концесиите, с която се цели предоставянето на концесия за услуга да протече в условията на публичност и прозрачност.

В условията на открита процедура всички заинтересовани лица могат да подадат оферта за участие.

Приложения:

* + - 1. Скица – кадастрална схема;
      2. Акт № 976/15.02.2012 г. за публича общинска собственост;
      3. Скица – извадка от действащия пуп;
      4. Планови разпределения

***Изготвили:***

***1................/П/.................***

***/инж. Димитър Донов/***

***2. ............./П/.........................***

***/Владимир Янчев/***

***3. .........../П/..........................***

***/Снежана Маринова/***