

ОБОСНОВКА ЗА  
ПРЕДОСТАВЯНЕ НА  
КОНЦЕСИЯ НА ОБЕКТИ,  
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА  
ГАБРОВО: „ПЛУВЕН БАСЕЙН,  
НАХОДЯЩ СЕ В СУ „ОТЕЦ  
ПАИСИЙ“ ЗАЕДНО С ПЛУВЕН  
БАСЕЙН В ПМГ „АКАДЕМИК  
ИВАН ГЮЗЕЛЕВ“

Гр. Габрово

## **СЪДЪРЖАНИЕ:**

ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
1. ВИД НА КОНЦЕСИЯТА. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРЕДМЕТА И ОБЕКТИТЕ НА КОНЦЕСИЯТА, НА КОНЦЕСИОННАТА ТЕРИТОРИЯ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИТЕ КЪМ ОБЕКТИТЕ. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С НАЦИОНАЛНАТА СИГУРНОСТ И ОТБРАНАТА НА СТРАНАТА, ОКОЛНАТА СРЕДА, ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ЗОНИ И ОБЕКТИ И ОБЩЕСТВЕНИЯ РЕД	7
1.1. Вид и предмет на концесията .....	7
1.1.1. Вид на концесията.....	7
1.1.2. Предмет на концесията.....	9
1.2. Определяне на обекта на концесията.....	9
1.3. Определяне на концесийната територия и принадлежностите към обекта на концесията,.....	12
1.3.1. По отношение на обекта на концесия, а именно плувен комплекс в СУ „Отец Паисий“ .....	12
1.3.2. По отношение на обекта на концесия, а именно плувния басейн в Училищния комплекс на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ .....	16
2. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОФЕРТИТЕ, НАРИЧАНИ ПО-НАТАТЪК „МИНИМАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОФЕРТИТЕ“ .....	21
2.1. Условия за възлагане на концесията.....	21
2.2. Основания за изключване .....	21
2.3. Условия за участие .....	22
2.4. Минимални изисквания към офертите .....	23
2.5. Критерии за възлагане и Методика за оценка на офертата .....	23
3. ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО МАКСИМАЛНИЯ СРОК НА КОНЦЕСИЯТА.....	30
3.1. Прогнозна стойност на концесията.....	30
3.2. Икономически баланс на концесията и разпределение на рисковете .....	30
3.3. Приходи на концесионера .....	32
3.4. Плащания от концедента .....	34
3.5. Концесионно възнаграждение.....	34
3.6. Максимален срок на концесията.....	35
4. ПРОГНОЗНИ ЮРИДИЧЕСКИ КОНСТРУКЦИИ .....	35
4.1. Определяне на фактическото основание за предоставяне на концесията .....	35
4.2. Определяне на правното основание за предоставяне на концесията .....	36
4.3. Условия за осъществяване на концесията.....	36
4.3.1. Общи задължения за обектите на концесия .....	38
4.3.1.1. Специфични задължения за плувен басейн в СУ „Отец Паисий“:.....	40
4.3.1.2. Специфични задължения за плувен басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“: 41	

4.4.	Конкретни права и задължения на страните по концесионния договор .....	42
4.4.1.	Основни права на концедента .....	42
4.4.2.	Основни задължения на концедента .....	43
4.4.3.	Основни права на концесионера .....	44
4.5.	Отговорност за неизпълнение на задълженията по концесионния договор .....	44
4.5.1.	Гаранция за изпълнение на концесионния договор .....	44
4.5.2.	Гаранция за изпълнение на инвестиционната програма .....	45
4.5.3.	Неизпълнение на договора за концесия .....	45
4.5.4.	Забавено изпълнение на паричните задължения .....	46
4.5.5.	Неизпълнение или забавено изпълнение на други задължения по договора от страна на концесионера .....	46
4.5.6.	Неизпълнение на концедента .....	46
4.6.	Условия и ред за решаване на споровете между страните .....	46
4.7.	Изисквания към състоянието, в което обектите на концесията се предават на концедента след прекратяване на концесионния договор .....	47
5.	<b>ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА ПОД ФОРМАТА НА БЕЗВЪЗМЕЗДНА ФИНАНСОВА ПОМОЩ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА РАЗХОДИ ПО КОНЦЕСИЯТА ЧРЕЗ ЕВРОПЕЙСКИТЕ СТРУКТУРНИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ФОНДОВЕ. ....</b>	<b>47</b>
6.	<b>ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ .....</b>	<b>48</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ОБОСНОВКАТА .....</b>	<b>49</b>

## ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата Обосновка за възлагане на Концесия на обекти, собственост на Община Габрово, а именно плувен басейн, находящ се в СУ „Отец Паисий“ заедно с плувен басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е съставена на основание чл. 58 от Закона за концесиите. Същата е резултат от подготвителните действия, осигурени от кмета на Община Габрово в качеството му на концедент, съгласно чл. 17, ал. 3 ЗК. В хода на подготвителните действия са възложени и изготвени технически анализ, финансово-икономически анализ и правен анализ. Изготвените анализи са в изпълнение на Договор, сключен между Община Габрово и „Институт за управление на програми и проекти“ ООД.

Съобразно чл. 58 ал. 2 от ЗК целта на обосновката е да мотивира законосъобразността и целесъобразността на концесията, както и на решението за откриване на процедурата.

Предоставянето на концесия е обосновано и от гледна точка на целесъобразността от привличането на частния инвеститор в стопанисването на публичните активи. Финансово-икономическият анализ обосновава ефективността на концесията от гледна точка на препоръчаните в анализа параметри - минимален размер на инвестициите, срок на концесията и задължението за концесионно възнаграждение.

Основна задача на концесионирането е, вземайки предвид съществуващата техническа инфраструктура, в конкретния случай за отдих и почивка и действащото законодателство, да направи анализ и предложи възможните решения, при изпълнението на които ще се постигне предоставянето на качествено нови обществени услуги от обекта на концесия. Това ще се осъществи при повишено качество с по-ниска себестойност на извършваните дейности и услуги.

Целите на концесионния анализ, от гледна точка на концедента (община Габрово) могат да бъдат търсени в няколко направления, а именно:

- да се получи точна оценка на предвидените СРР, предлаганите услуги и на проекцията за тяхното бъдещо реализиране;
- да се дефинират възможностите за предоставяне на концесия на плувни басейни, условията и реда за това;
- да се осъществи икономия на бюджетни средства по поддръжката и експлоатацията на обекта;
- да се постигне задоволяване на обществените нужди от спортни обекти за отдих и рекреация;
- да се развие печеливша стопанска дейност с пряк местен икономически ефект.

Главните приоритети на идеята за концесиониране са свързани с повишаване ефективността и качеството на обслужване на клиентите, на основата на приваждане на техническата осигуреност и организацията на работа при осъществяване на съответната дейност, която ще бъде отдавана на концесия, в съответствие с изискванията на Европейските стандарти. Необходимо е постигането на съпоставимо качество и цена на услугата с конкурентните плувни басейни от региона, чрез използване на преимуществата, които дава концесионирането. То е основно средство за реконструкция, модернизация и ново строителство на инфраструктурни обекти.

Привличането на частни капитали за развитието на инфраструктурата на плувния басейн и частни оператори в експлоатацията и управлението на обект на концесия, е пътят за повишаване конкурентоспособността и качеството на предлаганите услуги.

Освен повишаване на инвестициите в инфраструктурата за отдих и почивка и модернизация на съоръженията и оборудването, друг важен приоритет е осигуряване на ефективен мениджмънт. Можем да допуснем, че тези цели са постижими, в случай, че бъде избран подходящият партньор, който да осъществява експлоатация на обектите, с грижата на добър стопанин. В основата на успешното съвместно сътрудничество чрез публично-частно партньорство са прозрачните и коректни взаимоотношения между собственик и оператор. Те са гаранция за постигане на заложените цели и постигане на разумен баланс между обществения и частния интерес.

Целта на концесията е да се извърши ремонт и частична реконструкция на обектите, срещу което на икономическия оператор се предоставя правото да експлоатира строежа при поемане на оперативния 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 нуждите 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.

Целите на концесията напълно съответстват на Националната стратегия за развитие на концесиите включваща четири приоритета, със съответните специфични цели. Настоящият проект за концесия попада в обхвата на Приоритет 1: *Услуги, свързани със социалната инфраструктура в областите образование; здравеопазване, култура и спорт*, Специфична цел 1.4. *Осигуряване на достъпност и качество на услугите, свързани със системни занимания с физически упражнения и спорт от всички възрасти.*

Чрез реализацията на предлагания проект за **Концесия на обекти, собственост на Община Габрово: „Плувен басейн, находящ се в СУ „Отец Паисий“ заедно с плувен басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“**, ще се създадат подходящи условия за разширяване възможностите на гражданите, независимо от тяхната възраст, социално и обществено положение за системни занимания с физически упражнения и спорт, което е в съответствие с целите и политиките на Община Габрово в тази сфера, както и с приоритетите на Националната стратегия за развитие на концесиите и очакваните резултати от изпълнението ѝ за:

- Развитие на качествени и достъпни инфраструктура и услуги от обществен интерес чрез партньорство между публичните органи и икономическите оператори.
- Задоволяване на обществени потребности чрез включване на частни инвестиции в строителството и в предоставянето и управлението на услуги при най-добро съотношение на качество и цена.
- Ефективност и ефикасност при разходването на публични средства и на средства от Европейските структурни и инвестиционни фондове и програми.
- Икономическа ефективност при управлението на публичната собственост в защита интереса на гражданите и обществото.

#### **Фактическо основание за предоставяне на концесията**

Вземайки предвид, че поддръжката на спортните комплекси е скъпа, управлението и стопанисването на обектите не е присъща дейност за Община Габрово, единствената възможност да бъде подобро състоянието на басейните и да се *осигури достъпност и качество на услугите, свързани със системни занимания с физически упражнения и спорт от всички възрасти* е обектите да бъдат предоставени на концесия.

## **Правното основание за предоставяне на концесията**

Считано от 1 Януари 2018 г. влезе в сила нов Закон за концесиите, който отменя стария Закон за концесиите от 2006 г.

Законът за концесиите, като общ закон, урежда условията и реда за възлагане на концесия за строителство на обекти, публична държавна или публична общинска собственост посредством договор за концесия. Всеки концесионер е длъжен да извършва дейностите по предоставените концесии в съответствие Закона за концесиите, както и съгласно законодателството, касаещо опазването на околната среда и здравето, в това число и подзаконовите нормативни актове към тях, а в конкретния случай - и съобразно Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС).

Съгласно Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС), спортни обекти - държавна или общинска собственост могат да се предоставят на концесия при условията и по реда на Закона за концесиите и при спазване на изискванията на Закона за физическото възпитание и спорта. Концесионерът е длъжен да осигурява обществен достъп на гражданите и ползване на обектите на концесия за реализиране на дейности, свързани с физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност в съответствие с чл. 103, ал. 1 от ЗФВС. Изискванията за осигуряване на обществен достъп и за ползване на обектите на концесия за реализиране на конкретните дейности се определят като условия, свързани с концесията, а редът за изпълнението им - с концесионния договор.

Строителните и монтажни работи и дейности върху обектите на концесия следва да бъдат извършвани в съответствие с условията и изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба № 2 от 2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи, Наредба № 4 от 01.07.2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, както и всички други нормативни актове уреждащи тези дейности.

При осъществяването на настоящата концесия, следва да се спазват и разпоредбите на Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията.

## **Установяване на наличието или необходимостта от предотвратяване на обстоятелства, които създават опасност за националната сигурност и отбраната на страната**

При изготвяне на настоящия анализ и въз основа на предоставената информация и документи от страна на Община Габрово, не е констатирано наличието на обстоятелства, които при строителството и експлоатацията на обектите на концесия биха довели до застрашаване на националната сигурност и отбраната на страната.

Съгласно приложимата нормативна уредба на Закона за концесиите, след провеждането на подготвителните действия и изготвянето на правния анализ и на обосновката относно законосъобразността и целесъобразността на концесията, последната се изпраща от концедента на Министерството на отбраната,

Министерството на вътрешните работи, Министерството на околната среда и водите, на Министерството на културата и на Държавна агенция „Национална сигурност“.

В 14-дневен срок от получаване на обосновката ръководителят на съответното ведомство изразява становище по компетентност относно наличие или отсъствие на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за живота и здравето на гражданите, за околната среда, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред. При наличие на опасност, становището съдържа препоръки по законосъобразност за отстраняването на опасността, когато е приложимо. Когато органът не представи становище в определения срок, се приема, че не е налице опасност.

Изпълнението на горепосочената процедура ще гарантира, че всякакви обстоятелства, които потенциално създават опасност за националната сигурност и отбраната на страната, са напълно изключени.

**Установяване на наличие или необходимост от предотвратяване на обстоятелства, които създават опасност за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред или на други обстоятелства, определени със закон**

Въз основа на предоставената информация и документи от Община Габрово се констатира, че за заявената концесия не следва да се извършват процедури по изготвяне и съгласуване на екологична оценка, по преценяване на необходимостта от оценка за въздействието върху околната среда, както и не подлежи на задължителна оценка за въздействието върху околната среда /ОВОС/. Както обектите, така и планираните строителни и монтажни работи и дейности, заедно с експлоатацията на строежите не попадат в обхвата на Приложение №1 към чл. 92, т. 1 и Приложение №2, към чл.93, ал.1, т.1 и 2 от Закона за опазване на околната среда /ЗООС/.

При извършване на настоящия анализ се констатира, че обектите на концесията не попадат в границите на защитени територии и зони и няма вероятност предоставянето на заявената концесия за строителство да окаже значително неблагоприятно въздействие върху намиращите се в близост такива. Процедури по оценка за съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитени зони не са необходими.

Предвид обектите на концесия и с оглед приемането на Наредба за правилна и безопасна техническа експлоатация и поддръжка на елементите за вграждане, филтрацията и помпите към плувните басейни – самостоятелни или прилежащи към места за настаняване, приета с ПМС № 171 от 9.07.2019 г., обн., ДВ, бр. 55 от 12.07.2019 г., в сила от 12.07.2019 г. бъдещият концесионер следва да спазва разпоредбите и нормативните изисквания на същата.

Предоставянето на обектите на концесия не би създавало опасност за нарушаване на обществения ред.

# 1. ВИД НА КОНЦЕСИЯТА. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРЕДМЕТА И ОБЕКТИТЕ НА КОНЦЕСИЯТА, НА КОНЦЕСИОННАТА ТЕРИТОРИЯ И ПРИНАДЛЕЖНОСТИТЕ КЪМ ОБЕКТИТЕ. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С НАЦИОНАЛНАТА СИГУРНОСТ И ОТБРАНАТА НА СТРАНАТА, ОКОЛНАТА СРЕДА, ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ЗОНИ И ОБЕКТИ И ОБЩЕСТВЕНИЯ РЕД

## 1.1. Вид и предмет на концесията

### 1.1.1. Вид на концесията

ЗК определя видовете концесии въз основа на два основни критерия:

(а) според предмета: концесия за строителство, концесия за услуга и концесия за ползване (чл. 6, ал. 2 от ЗК); и

(б) според органа, който ги възлага: държавни, общински или съвместни (чл. 6, ал. 3 и 4 от ЗК).

**Концесията за строителство** е определена като „публично-частно партньорство, при което публичен орган възлага на икономически оператор изпълнение на строителство, срещу което предоставя на икономическия оператор правото да експлоатира строежа при поемане на оперативния риск“ (чл. 7, ал. 1 от ЗК), като съгласно чл. 7, ал. 4 от ЗК, „**правото на икономическия оператор да експлоатира строежа** включва получаването на приходи от предоставяни чрез строежа услуги и/или от извършването на друга стопанска дейност със строежа“.

Понятията „строителство“ и „строеж“ са дефинирани в чл. 7, ал. 2 и ал. 3 от ЗК.

„(2) Строителство е:

1. изпълнението или едновременното проектиране и изпълнение на строеж, или  
2. изпълнението или едновременното проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности, посочени в приложение № 1, чрез които съществуващ строеж се реконструира, преустройва, възстановява или му се извършва основен ремонт, или

3. изпълнението на строителни и монтажни работи за извършване на текущи ремонти и за поддържане на съществуващ строеж в експлоатационна годност.

(3) Строеж е резултатът от строителни и монтажни работи, който е достатъчен сам по себе си да изпълнява самостоятелно икономическа или техническа функция.“

**Концесията за услуги** е определена като „публично-частно партньорство, при което публичен орган възлага на икономически оператор предоставяне и управление на една или повече услуги, различни от строителство, срещу което предоставя на икономическия оператор правото да получава приходи от извършването на тези услуги при поемане на оперативния риск, наричано по-нататък „експлоатация на услугите“ (чл. 8, ал. 1 от ЗК).

**Концесията за ползване**

С концесията за ползване публичен орган предоставя възмездно на икономически оператор право да извършва определена стопанска дейност с обект, който е публична държавна или публична общинска собственост, без да възлага изпълнение на строителство или предоставяне и управление на услуги. Концесионерът заплаща на



концедента концесионно възнаграждение и поема задължение за изпълнение на инвестиционна програма, с която осигурява поддържането на обекта в експлоатационна годност.

Чл. 11 от ЗК прави допълнително разграничение между следните **две категории концесии**: концесии с трансграничен интерес и концесии без трансграничен интерес. Концесии с трансграничен интерес са *концесия за строителство* и *концесия за услуги*, чиято стойност е по-голяма или равна на левовата равностойност на прага, определен с регламент на Европейската комисия, приет на основание чл. 9 от Директива 2014 /23/ ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 февруари 2014 година за възлагане на договори за концесия (Директивата за концесиите).

Към момента този праг е **EUR 5 548 000**. Всяка концесия за строителство или концесия за услуги, чиято стойност е под определения праг, както и всяка концесия за ползване, са определени като концесии без трансграничен интерес (чл. 11, ал. 2 от ЗК).

В ЗК, в чл. 10 е направено изрично определяне на някои възможни смесени случаи като един или друг вид концесия:

(а) когато предмет на възлагането е както изпълнение на строителство по чл. 7, ал. 2, т. 1 или 2, така и предоставяне и управление на услуги, концесията се определя като **концесия за строителство**;

(б) когато предмет на възлагането е както изпълнение на строителство и/или предоставяне и управление на услуги, така и предоставяне на ползване върху обект – публична държавна или публична общинска собственост, концесията се определя като:  
(1) **концесия за строителство**, когато е възложено строителство по чл. 7, ал. 2, т. 1 или 2; или

(2) **концесия** за услуги – в останалите случаи.

**Настоящата концесия е определена като общинска концесия за строителство без трансграничен интерес**, защото:

- се възлага от кмета на общината;
- предвид констатациите, направени в концесионните анализи (по-конкретно, в техническия и във финансово-икономическия анализ), е налице необходимост от извършване на дейности, посочени в приложение № 1 от ЗК, чрез които съществуващ строеж се реконструира, преустройва, възстановява или му се извършва основен ремонт **е определена като концесия за строителство**. Въз основа на това и с оглед формално спазване на чл. 10 ал. 2 от ЗК, тя ще бъде възложена като **концесия за строителство** и ще включва, както изпълнение на строителство по чл. 7, ал. 2, т. 2 от Закона за концесиите, **така и предоставяне** на ползване върху обектите на концесията.
- прогнозната стойност е по-малка от левовата равностойност на прага, определен с регламент на Европейската комисия, приет на основание чл. 9 от Директивата за концесиите (понастоящем този праг е EUR 5,548,000). Прогнозната стойност на настоящата концесия 10 725 695 лв. или EUR 5 483 960,77.

### 1.1.2. Предмет на концесията

На основание чл. 10, ал. 2 от Закона за концесиите, концесията ще бъде определена като концесия за строителство, чийто предмет включва:

- изпълнение на строителство по чл. 7, ал. 2 от Закона за концесиите; и
- предоставяне на ползване върху обектите на концесията, изразяващо се в правото да извършват определени стопански дейности в тях.

**Предвид правните основания, на Концесионера ще бъде възложено:**

Изпълнение на строителство и свързаното с това право да експлоатира строежа, при поемане на оперативния и строителния риск, включително правото на получаване на приходите от извършване на допустимите стопански дейности, предоставяни чрез строежа:

**Спортни дейности** – учебно–тренировъчни, водна гимнастика и игри, неформални състезания, оздравително-закалителни 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, 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.

### 1.2. Определяне на обекта на концесията

В конкретния случай, съгласно чл. 7 във вр. с чл. 10, във вр. с Приложение № 1, група 45.2 от Закона за концесиите, предмет на настоящата обосновка е концесия за строителство с обекти на концесията, имащи следната индивидуализация:

- ПЛУВЕН КОМПЛЕКС в СУ „ОТЕЦ ПАИСИЙ”, гр. Габрово, представляващ самостоятелен обект /Плувен басейн/ с идентификатор 14218.501.459.2.1 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет точка две точка една/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово намиращ се в сграда № 2 /две/, построена през 1983 г., разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет/. Плувният басейн е с площ по документа за собственост 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 околоръстен коридор, съблекалня, тоалетна, съблекалня, душеве, вентилационно, тераса, офис, склад, съблекалня, тоалетна, тангентор-джакузи, душеве, склад, склад.  
Подземният етаж /сутерен/ под плувния басейн, е с площ по документа за собственост от 544 /петстотин четиридесет и четири/ кв. м. и се състои от стълбище, склад, дъно на басейна, околоръстен сервизен коридор, абонатна за басейна, абонатна за учебния корпус и за душевете на басейна, помещения бивша сауна – тоалетна, съблекалня, масаж, солариум, сауна, инсталационни помещения, обслужващи басейна –

филтърна станция, хлораторно и др. Предназначението на самостоятелния обект е - за спортна и развлекателна дейност. Брой нива на обекта: 2. Разгърнатата застроена площ на обекта по документа за собственост е 1088 /хиляда осемдесет и осем/ кв. м. Видът на конструкцията е масивна с носещи стени и стоманобетонени подови конструкции. Границите на плувния басейн, по документ за собственост, са: отгоре – физкултурен салон на СУ „Отец Паисий”; отдолу – подземен етаж /сутерен/; изток – тротоар, стълбище; запад – двор /асфалтобетонена площадка/; север – стълбище, подземен етаж под 4-ти учебен корпус, терен под озеленена площ; юг – двор /асфалтобетонена площадка/. Границите на подземния етаж /сутерен/ са: отгоре – плуven басейн със сервизни помещения; изток- терен под тротоар, стълбище; запад – терен под двор /асфалтобетонена спортна площадка/; север – стълбище към укритие, терен под укритие, терен под стълбище и стълбищна площадка, терен под стълбищна площадка и тротоар; юг – терен под двор /асфалтобетонена площадка/. Местонахождението на имота е Област Габрово, община Габрово, гр. Габрово, кв. „Трендафил 1“, ул. „Венец“ № 11. Съгласно Схема № 15-406945-09.05.2019 г. обектът е самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.501.459.2.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, одобрени със Заповед РД – 18-64/26.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота гр. Габрово, ул. „Венец № 11, ет. 0, обект 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459, с посочени в документа площи от 544.00 и 544.00 кв. м, с прилежащи части – съответните ид. части от общите части на сградата, със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 1 – на същия етаж - няма, под обекта – няма, над обекта – няма и със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 2 – на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта 14218.501.459.2.2. Административният адрес на обекта е : гр. Габрово, ПК 5300, кв. „Трендафил 1“, ул. „Венец“ № 11. Обектът е обявен за публична общинска собственост с Решение № 71 на Общински съвет Габрово от 07.04.2011 г. Обектът е публична общинска собственост, актуван с Акт за общинска собственост № 976 от 15.02.2012г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 355 / 02.03.2012 г., том I-168, партида 23551 и Акт за поправка № 1078/17.04.2019 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 1073/ 22.04.2019 г., акт номер: 176, том III, имотна партида 6285;

и

ii. БАСЕЙН В ПМГ „АКАДЕМИК ИВАН ГЮЗЕЛЕВ“, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2, находящ се в „V-ти физкултурен корпус“ на училището – сграда с идентификатори 14218.518.372.4; 14218. 518.372.5; и 14218. 518.372.8 по влязла в сила кадастрална карта на град Габрово със Заповед № РД-18-64/26.10.2007 г. с последно изменение със Заповед 18-1208 - 22.02.2017 на началник на СГКК - Габрово, разположен на две нива. Плувният басейн се намира се в сграда № 9 /девет/ на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“, етаж -1, построена през 1980 /хиляда деветстотин и осемдесета/ год., разположен в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 /едно четири две едно осем точка пет едно осем точка три седем две/. Предназначението на самостоятелния обект е за спортна и развлекателна дейност. Разгърнатата застроена площ на обекта по документа за собственост е 1168.57 /хиляда сто шестдесет и осем цяло и 0.57/ кв. м. Видът на конструкцията е масивна с носещи стени и стоманобетонени подови конструкции. Броят на нивата на обекта са 2 /две/. Ниво 1 /едно/ със застроена площ по документа за собственост от 203. 95 /двеста и три цяло и 0.95/ кв. м. Съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 1 на обекта по документа за собственост са: на същия етаж - 14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта – няма. Ниво 2 /две/ със застроена площ по документа за собственост от 964.62 /деветстотин шестдесет и четири цяло и 0.62/ кв. м. Съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 2 на обекта по документа за собственост са: на същия етаж - 14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта - 14218.518.372.9.1. Местонахождението на имота е Област Габрово, община Габрово, гр. Габрово, кв. „Радичевец“, ул. „Елин Пелин“ № 2. И съгласно Схема № 15-32937-12.04.2019 г., обектът представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, одобрени със Заповед РД – 18-64/26.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1208-22.02.2017 г. на началник на СГКК - Габрово, с адрес на имота гр. Габрово, ул. „Елин Пелин“ № 2, ет. -1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 9, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372, с посочени в документа площи от 203.95 и 964.62 кв. м., с прилежащи части – съответните ид. части от общите части на сградата, със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 1 – на същия етаж - 14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта – няма и със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 2 – на същия етаж – 14218.518.372.9.2, под обекта – няма, над обекта 14218.518.372.9.2. Училищният комплекс на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е разположен в кв. „Радичевец“, в УПИ № I от кв. 18 по плана на град Габрово – 44 и 49 част.

Съществуващото котелно на гимназията не е част от концесионния обект и следва да остане да обслужва училищния комплекс - отоплителната система на класните стаи, кабинети, администрация, кухненски корпус и физкултурен салон, както и топлозахранването на вентилационната инсталация на физкултурния салон. Административният адрес на обекта е ул. „Елин Пелин” № 2, гр. Габрово ПК 5300, област Габрово. Обектът е публична общинска собственост, актуван с Акт за общинска собственост № 1057 от 10.04.2017 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх. № 932 / 24.04.2017 г., том 3, партида 57325.

### **1.3. Определяне на концесионната територия и принадлежностите към обекта на концесията**

#### **1.3.1. По отношение на обекта на концесия, а именно плувен комплекс в СУ „Отец Паисий“**

Съгласно Акт за публична общинска собственост № 976 от 15.02.2012 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 355/02.03.2012 г., в том I-168, партида 23551<sup>1</sup> и Акт № 1078 за поправка на Акт за публична общинска собственост № 976 / 15.02.2012 г, вписан в Служба по вписванията гр. Габрово, с вх. № 1073 / 22.04.2019 г., акт номер: 176, том III, имотна партида 6285<sup>2</sup>, анализираният обект представлява Самостоятелен обект /Плувен басейн/ с идентификатор 14218.501.459.2.1 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет точка две точка една/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово намиращ се в сграда № 2 /две/, построена през 1983 г., разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет/. Плувният басейн е с площ по документа за собственост от 544 /петстотин четиридесет и четири/ кв. м., и се състои от: вход за басейна със стълбище, фойе, фойе и стълбище към укритие, басейн с околоръстен 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 по документа за собственост от 544 /петстотин четиридесет и четири/ кв. м. и се състои от стълбище, склад, дъно на басейна, околоръстен 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. Предназначението на самостоятелния обект е - за спортна и развлекателна дейност. Брой нива на обекта 2. Разгърнатата застроена площ на обекта по документа за собственост е 1088 /хиляда осемдесет и осем/ кв. м. Видът на конструкцията е масивна с носещи стени и стоманобетонени подови конструкции.

<sup>1</sup> Акт за публична общинска собственост № 976 от 15.02.2012 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 355/02.03.2012 г., в том I-168, партида 23551;

<sup>2</sup> Акт № 1078 за поправка на Акт за публична общинска собственост № 976 / 15.02.2012 г, вписан в Служба по вписванията гр. Габрово, с вх. № 1073 / 22.04.2019 г., акт номер: 176, том III, имотна партида 6285;

Границите на плувния басейн, по документ за собственост, са: отгоре – физкултурен салон на СУ „Отец Паисий“; отдолу – подземен етаж /сутерен/; изток – тротоар, стълбище; запад – двор /асфалтобетонена площадка/; север – стълбище, подземен етаж под 4-ти учебен корпус, терен под озеленена площ; юг – двор /асфалтобетонена площадка/. Границите на подземния етаж /сутерен/ са: отгоре – плуven басейн със сервизни помещения; изток- терен под тротоар, стълбище; запад – терен под двор /асфалтобетонена спортна площадка/; север – стълбище към укритие, терен под укритие, терен под стълбище и стълбищна площадка, терен под стълбищна площадка и тротоар; юг – терен под двор /асфалтобетонена площадка/. Местонахождението на имота е Област Габрово, община Габрово, гр. Габрово, кв. „Трендафил 1“, ул. „Венец“ № 11. Съгласно Схема № 15-406945-09.05.2019 г.<sup>3</sup> анализираният обект е самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.501.459.2.1 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, одобрени със Заповед РД – 18-64/26.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на имота гр. Габрово, ул. „Венец“ № 11, ет. 0, обект 1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459, с посочени в документа площи от 544.00 и 544.00 кв. м, с прилежащи части – съответните ид. части от общите части на сградата, със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 1 – на същия етаж - няма, под обекта – няма, над обекта – няма и със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 2 – на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта 14218.501.459.2.2.

Административният адрес на обекта е : гр. Габрово, ПК 5300, кв. „Трендафил 1“, ул. „Венец“ № 11.

Обектът е обявен за публична общинска собственост с Решение № 71 на Общински съвет Габрово от 07.04.2011 г.

От представената от Община Габрово информация се констатира, че сградите на плувния басейн и физкултурния салон са изградени по приложен типов проект на НИПИТИС /Научноизследователски и проектантски институт за типизиране и индустриализиране на строителството/ към Министерство на строежите от 1974г. и е реализиран през 1978 – 1979г. Видно от АОС №976/ 15.02.2012г. и Акт за поправка № 1078/17.04.2019 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 1073/ 22.04.2019 г., акт номер: 176, том III, имотна партида 6285, строежът е завършен през 1983г.

Обектът е разположен в югозападната част на училищния комплекс на СУ „Отец Паисий“, изграден в УПИ №IV-за училище от кв.44 по плана гр. Габрово – I етап III част. Сградата на “физкултурния салон с плувния басейн” са прилежащи на учебния корпус – сграда №1 (блок №IV – по проектна документация). Двете сгради са свързани с „топла връзка“. Съгласно действащия Подробен устройствен план (ПУП) имотът е отреден за училище. Прилежащо на УПИ IV са:

- от север и изток – улица „Венец“, а над нея – детска градина и жилищни комплекси;

<sup>3</sup> Схема № 15-406945-09.05.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.501.459.2.1, издадена от АГКК;

- от юг и запад – зелени площи и улица „Свищовска”, а през улицата – жилищни комплекси.

Обектът, предмет на настоящия анализ е част от зоната за спортните дейности и учебни занятия на училището, включваща – физкултурен салон /на втория етаж/ с обслужваща част, плувен басейн /на първия етаж/, също с обслужващи помещения в сутерена, както и прилежащите спортни площадки в двора, с който има преки връзки и от двете основни нива. По проект, функционирането на басейна е било свързано само с учебния процес и единствено с плувния спорт. В училищния комплекс има и още един малък спортен салон – източно от сградата с басейна.

Видно от Удостоверение № 72 / 14.09.2012 г. за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от община Габрово<sup>4</sup>, е извършена реконструкция на сградата на СУ „Отец Паисий“ за прилагане на енергоспестяващи мерки. Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж № 87/15.06.2010 г., издадено от община Габрово и изискванията към строежите съгласно ЗУТ.

Басейновият 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. Видно от представената ситуационна схема и от разпределението на двете нива, подходът е от първия основен етаж, където от стълбите през разпределителното фойе 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 околоръстен 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. Към концесионната площ не се включва площта на втората абонатна станция, която обслужва учебния корпус.

Постройката на салона с басейна е масивна. Конструкцията е почти изцяло от сглобяеми стоманобетоннови елементи, фундаментни чашки, сглобяеми колони, греди и покривни панели тип „2Т”.

Фактическият достъп до обекта е откъм южната част на училищния двор, където са развити и спортните площадки. За басейна има самостоятелен вход/ изход през стълбището, което е с прекъсната вътрешна връзка към физкултурния салон на втория етаж. Последното стълбищно рамо към салона е зазидано. Самият физкултурен салон има самостоятелни връзки: едната - „топла” по коридор от север откъм учебния корпус

---

<sup>4</sup> Удостоверение № 72 / 14.09.2012 г. за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от община Габрово;

(сграда №1), втората – вход откъм вътрешния двор - по същата фасада на входа за басейна. Транспортен достъп на практика е осигурен почти до самия вход, но при условията, регламентирани в Заповед на КАТ при РДВР – Габрово. В случая те ограничават/ забраняват достъпа на МПС в училищния двор в границите на времето за провеждане на учебни занимания. Пешеходните връзки са достатъчни и развити, предвид функциониращото училище и пълноценно реализираното строителство в имота и прилежащите квартали. Има вътрешни алеи във всички посоки към прилежащите улици.

ВиК – мрежата е съществуваща и достатъчна за нормалното функциониране на комплекса, предвид окомплектоването на обекта и изграждането му по първоначалния план.

Енергийното осигуряване на целия учебен комплекс е осъществено и взаимосвързано. За електрозахранването има самостоятелен трафопост, който в имота и отделните сгради се разделя и управлява с отделни подстанции и ел. табла, включително и с вторични измервателни уреди. За плувния комплекс има самостоятелна мрежа с „под-мерене“.

Вентилационната система е налична във вида, който е бил по проекта на строителството на сградата, като същата е работеща.

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Актът за общинска собственост е официален документ, който се съставя от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона.

След извършения анализ на представените от Община Габрово документи, може да се направи изводът, че характерът на имота като публична общинска собственост е безспорно и недвусмислено установен, както и не съществуват основания за оспорване на този факт. В потвърждение на горния извод следва да се отчита и обстоятелството, че собствеността на недвижимия имот не е оспорвана от трети лица<sup>5</sup> и Община Габрово е безспорен и изключителен собственик на обекта, предмет на настоящия анализ.

Съгласно чл. 16 от Закона за концесиите „концесионната територия“ е поземления имот, върху който е разположен обектът на концесията, а „принадлежност“ е територията, прилежаща към обекта на концесията или към концесионната територия, прилежащата техническа инфраструктура по смисъла на § 5, т. 31 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията и всяка друга самостоятелна вещ, които осигуряват безпрепятствено, нормално и безопасно функциониране на обекта на концесията или на предоставянето на услугите, както и територии извън обекта на концесията, които не са физически свързани с обекта на концесията, но са необходими за изпълнението на дейностите по концесията. По отношение на **плувен комплекс в СУ „Отец Паисий“** концесионната територия и принадлежности са следните:

- Плувен басейн с идентификатор 14218.501.459.2.1 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет точка две точка една/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, намиращ се в

---

<sup>5</sup> Удостоверение за липса на предявени иски за собственост от трети лица, издадено от Община Габрово с № ОССД – 02-01-93 / 30.04.2019 г.;



сграда № 2 /две/, построена през 1983 г., разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 /едно четири две едно осем точка пет нула едно точка четири пет девет/ - първи основен етаж с площ от 544 кв. м. и сутеренен етаж със застроена площ от 544 кв. м.

- Обособяване на пешеходен достъп (право на преминаване) през поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 до самостоятелният вход на басейна;
- Електрозахранваща кабелна линия през поземлен имот с идентификатор 14218.501.459;
- Площи (право на ползване) за паркинг в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459;
- Инсталации и съоръжения осигуряващи безпрепятствено, нормално и безопасно функциониране на обекта на концесията:
  - Басейнова конструкция;
  - Основни съоръжения и инсталации за нормално функциониране на басейна:
    - помпено-филтърна инсталация;
    - тръбна разводка;
  - Съществуващи В и К инсталации в границите на обекта на концесия;
  - Съществуващи електроинсталации в границите на обекта на концесия;
  - Вентилационна система (обезмъглителна инсталация);
  - Отоплителна инсталация.

### **1.3.2. По отношение на обекта на концесия, а именно плувния басейн в Училищния комплекс на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“**

Съгласно Акт за общинска собственост № 1057 / 10.04. 2017 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 932/24.04.2017 г., акт № 51, том III, партида 57325<sup>6</sup>, анализираният обект представлява Самостоятелен обект /Плувен басейн/ с идентификатор 14218.518.372.9.2 /едно четири две едно осем точка пет едно осем точка три седем две точка девет точка две/ по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, намиращ се в сграда № 9 /девет/ на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“, етаж - 1, построена през 1980 / хиляда деветстотин и осемдесета/ год., разположен в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 /едно четири две едно осем точка пет едно осем точка три седем две/. Предназначението на самостоятелния обект е за спортна и развлекателна дейност. Разгърнатата застроена площ на обекта по документа за собственост е 1168.57 / хиляда сто шестдесет и осем цяло и 0.57/ кв. м. Към обекта принадлежат съответните идеални части от общите части на сградата. Видът на конструкцията е масивна с носещи стени и стоманобетонени подови конструкции. Броят на нивата на обекта са 2 /две/. Ниво 1 /едно/ със застроена площ по документа за собственост от 203. 95 / двеста и три цяло и 0.95/ кв. м. Съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 1 на обекта по документа за собственост са: на същия етаж -

<sup>6</sup> Акт за общинска собственост № 1057 / 10.04. 2017 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 932/24.04.2017 г., акт № 51, том III, партида 57325;

14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта – няма. Ниво 2 /две/ със застроена площ по документа за собственост от 964.62 / деветстотин шестдесет и четири цяло и 0.62/ кв. м. Съседни самостоятелни обекти в сградата на ниво 2 на обекта по документа за собственост са: на същия етаж - 14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта - 14218.518.372.9.1. Местонахождението на имота е Област Габрово, община Габрово, гр. Габрово, кв. „Радичевец“, ул. „Елин Пелин“ № 2. И съгласно Схема № 15-32937-12.04.2019 г., анализираният обект е самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2 <sup>7</sup>по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Габрово, одобрени със Заповед РД – 18-64/26.10.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1208-22.02.2017 г. на началник на СГКК - Габрово, с адрес на имота гр. Габрово, ул. „Елин Пелин“ № 2, ет. -1, който самостоятелен обект се намира в сграда № 9, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372, с посочени в документа площи от 203.95 и 964.62 кв. м., с прилежащи части – съответните ид. части от общите части на сградата, със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 1 – на същия етаж - 14218.518.372.9.1, под обекта – няма, над обекта – няма и със съседни самостоятелни обекти в сграда на ниво 2 – на същия етаж – 14218.518.372.9.2, под обекта – няма, над обекта 14218.518.372.9.2.

Училищния комплекс на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е разположена в кв. „Радичевец“, в УПИ № I от кв. 18 по плана на град Габрово – 44 и 49 част.

Строителството е извършено в периода 1977 – 1980 г. по типов проект за 28 класно училище на НИПРО – ИТИС по номенклатурна система Е 67 А, изготвен и одобрен в периода 1969 – 1976 г. Състои се от 5 корпуса: два от тях - на по 4 етажа, където са разположени учебните стаи и кабинети (I и II корпус) и три обслужващи - III-ти административен, IV-ти – столова и V-и корпус на три нива: котелно и сервизни, басейн и физкултурен салон. Всички корпуси са свързани с топла връзка. Строежът е завършен и приет с Протокол образец 16 на 21.01.1980 г.

Административният адрес на обекта е ул. „Елин Пелин“ № 2, гр. Габрово ПК 5300, област Габрово.

Плувният басейн понастоящем представлява относително обособена част от училищния комплекс на ПМГ „АКАДЕМИК ИВАН ГЮЗЕЛЕВ“ и е със статут на публична общинска собственост, съгласно АОС № 1057 / 10.04.2017 г.

Плувният басейн е част от зоната за спортните дейности и учебни занятия на училището, включваща – физкултурен салон (на горния/втори надземен етаж) с обслужваща част, плувен комплекс с два басейна (на първи надземен етаж), включително и обслужващи помещения в сутерена. Корпусът е разположен в югоизточната част на училищния комплекс. Сградата на физкултурния салон с плувния басейн е прилежаща на административния III-ти корпус, където на втория етаж са канцелариите на преподавателите и помощния персонал. Двете сгради са свързани с топла връзка на първия надземен етаж, където е басейна. За експлоатацията на плувния басейн към момента се ползват първия надземен етаж и част от обслужващите

---

<sup>7</sup> Схема № 15-32937-12.04.2019 г., на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2, издадена от АГКК;

помещения в сутерена, като наличната инфраструктура на корпуса е до голяма степен обща за басейните и физкултурния салон.

От прилежащия терен има два входа за достъп към това ниво. Единият вход/изход е при котелното в югозападния край заедно със стълбище към терена, а вторият – от североизточния, при бивше хлораторно помещение със склад и сервизни.

Както новото котелно, така и модернизиранията ОВК система, са предвидени и изпълнени да обслужват басейна и физкултурния салон.

При Концесията, съобразно заявеното от страна на ръководството на гимназията желание за отделяне на всички захранвания, е целесъобразно да се предвиди самостоятелно захранване с природен газ чрез самостоятелно мерене, площадков газопровод и вътрешна газоснабдителна инсталация към новообособено котелно помещение, обслужващо само топлинните консуматори на басейна.

Съществуващото котелно на гимназията следва да остане да обслужва училищния комплекс - отоплителната система на класните стаи, кабинети, администрация, кухненски корпус и физкултурен салон, както и топлозахранването на вентилационната инсталация на физкултурния салон.

С оглед осигуряване на необходимата инфраструктура по обособяването на басейна за самостоятелно ползване е необходимо да се предприеме промяна на ЗРП (Застроителен и регулационен план) за територията на училището.

Видно от предоставените Заповед № ДК – 08-45 / 28.07.2009 г. на началника на РДНСК - Габрово<sup>8</sup>, Разрешение за ползване № ДК – 07-43 / 31.07.2009 г. на началника на РДНСК - Габрово<sup>9</sup> и Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж<sup>10</sup> издадени във връзка и по повод издадени Разрешение за строеж № 310 от 15.10.2008 г. на главния архитект на община Габрово<sup>11</sup> и Разрешение за строеж № 272 от 03.09.2008 г. на главния архитект на община Габрово<sup>12</sup>, в басейна и физкултурния салон в сградата на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е извършен основен ремонт, като в сградата на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е изградена рампа, асансьор и е извършено преустройство на санитарния възел.

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Актът за общинска собственост е официален документ, който се съставя от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона.

След извършения анализ на представените от Община Габрово документи и информация, може да се направи изводът, че характерът на имота като публична общинска собственост е безспорно и недвусмислено установен, както и не съществуват основания за оспорване на този факт.

---

<sup>8</sup> Заповед № ДК – 08-45 / 28.07.2009 г. на началника на РДНСК – Габрово;

<sup>9</sup> Разрешение за ползване № ДК – 07-43 / 31.07.2009 г. на началника на РДНСК – Габрово;

<sup>10</sup> Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж;

<sup>11</sup> Разрешение за строеж № 310 от 15.10.2008 г. на главния архитект на община Габрово;

<sup>12</sup> Разрешение за строеж № 272 от 03.09.2008 г. на главния архитект на община Габрово;

В тази връзка може също да се заключи, че собствеността на недвижимия имот не е оспорвана от трети лица<sup>13</sup> и Община Габрово е безспорен и изключителен собственик на обекта предмет на настоящия анализ.

По отношение на **плувния басейн в Училищния комплекс на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“** концесионната територия и принадлежности са следните:

- Самостоятелен обект с идентификатор 14218.518.372.9.1, по влязла в сила кадастрална карта на град Габрово със Заповед № РД-18-64/26.10.2007 г. с последно изменение със Заповед 18-1208 - 22.02.2017 на началник на СГКК - Габрово, разположен в сграда с идентификатор 14218.518.372.9 /, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 /едно четири две едно осем точка пет едно осем точка три седем две/.
- Самостоятелен обект с идентификатор 14218.518.372.9.2, по влязла в сила кадастрална карта на град Габрово със Заповед № РД-18-64/26.10.2007 г. с последно изменение със Заповед 18-1208 - 22.02.2017 на началник на СГКК - Габрово, разположен в сграда с идентификатор 14218.518.372.9 /, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 /едно четири две едно осем точка пет едно осем точка три седем две/.
- Обособяване на пешеходен достъп (право на преминаване) през поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 - обособяване на пешеходен достъп (отделен с ограда от останалата част от двора) до самостоятелният вход на басейна;
- Учредено право на строеж в ПИ 14218.518.372;
- Площадкова газова инсталация (право на прокарване);
- Право на преминаване;
- Площи за паркинг (право на ползване) в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 (автомобилен подход и паркиране);
- Инсталации и съоръжения осигуряващи безпрепятствено, нормално и безопасно функциониране на обекта на концесията:
  - Басейнова конструкция;
  - Основни съоръжения и инсталации за нормално функциониране на басейна:
    - помпено-филтърна инсталация;
    - тръбна разводка.
  - Съществуващи В и К инсталации в границите на обекта на концесия;
  - Съществуващи електроинсталации в границите на обекта на концесия;
  - Вентилационна система (обезмъглителна инсталация);
  - Отоплителна инсталация;
  - Съществуваща инсталация от слънчеви колектори.

---

<sup>13</sup> Удостоверение за липса на предявени иски за собственост от трети лица, издадено от Община Габрово с № УР 03-01-8н4 / 22.04.2019 г.;

#### **1.4. Въпроси, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, околната среда, защитените територии, зони и обекти и обществения ред**

При изготвяне на настоящия анализ и въз основа на предоставената информация и документи от страна на Община Габрово, не е констатирано наличието на обстоятелства, които при строителството и експлоатацията на обектите на концесия биха довели до застрашаване на националната сигурност и отбраната на страната.

Съгласно приложимата нормативна уредба на Закона за концесиите, след провеждането на подготвителните действия и изготвянето на правния анализ и на обосновката относно законосъобразността и целесъобразността на концесията, последната се изпраща от концедента на Министерството на отбраната, Министерството на вътрешните работи, Министерството на околната среда и водите, на Министерството на културата и на Държавна агенция „Национална сигурност“. В 14-дневен срок от получаване на обосновката ръководителят на съответното ведомство изразява становище по компетентност относно наличие или отсъствие на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за живота и здравето на гражданите, за околната среда, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред. При наличие на опасност становището съдържа препоръки по законосъобразност за отстраняването на опасността, когато е приложимо. Когато органът не представи становище в определения срок, се приема, че не е налице опасност.

Изпълнението на горепосочената процедура ще гарантира, че всякакви обстоятелства, които потенциално създават опасност за националната сигурност и отбраната на страната, са напълно изключени.

Въз основа на предоставената информация и документи от Община Габрово се констатира, че за заявената концесия не следва да се извършват процедури по изготвяне и съгласуване на екологична оценка, по преценяване на необходимостта от оценка за въздействието върху околната среда, както и не подлежи на задължителна оценка за въздействието върху околната среда /ОВОС/. Както обектите, така и планираните строителни и монтажни работи и дейности, заедно с експлоатацията на строежите не попадат в обхвата на Приложение №1 към чл. 92, т. 1 и Приложение №2, към чл.93, ал.1, т.1 и 2 от Закона за опазване на околната среда /ЗООС/.

При извършване на настоящия анализ се констатира, че обектите на концесията не попадат в границите на защитени територии и зони и няма вероятност предоставянето на заявената концесия за строителство да окаже значително неблагоприятно въздействие върху намиращите се в близост такива. Процедури по оценка за съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитени зони не са необходими.

Предвид обектите на концесия и с оглед приемането на Наредба за правилна и безопасна техническа експлоатация и поддръжка на елементите за вграждане, филтрацията и помпите към плувните басейни – самостоятелни или прилежащи към места за настаняване, приета с ПМС № 171 от 9.07.2019 г., обн., ДВ, бр. 55 от 12.07.2019 г., в сила от 12.07.2019 г. бъдещият концесионер следва да спазва разпоредбите и нормативните изисквания на същата.

Предоставянето на обектите на концесия не би създавало опасност за нарушаване на обществения ред.

## **2. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОФЕРТИТЕ, НАРИЧАНИ ПО-НАТАТЪК „МИНИМАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОФЕРТИТЕ“**

Изискванията към икономическите оператори, потенциални участници в настоящата процедура са съобразени с предмета и стойността на концесията. Отчетени и съобразени са с особеностите на обекта на концесия, както и нейната сложност.

### **2.1. Условия за възлагане на концесията**

Съгласно чл.59 от ЗК са предвидени следните условия за възлагане на концесията:

- (а) за участника и за посочените от него подизпълнители и трети лица не е налице основание за изключване;
- (б) участникът отговаря на условията за участие в процедурата;
- (в) офертата на участника отговаря на минималните изисквания към офертите;
- (г) концедентът е приложил критериите за възлагане, така както са посочени в документацията за концесията.

### **2.2. Основания за изключване**

Основанията за изключване са описани подробно в Документацията за концесията и са както следва:

- влязла в сила присъда, с която участникът, или член на неговия управителен или надзорен орган, или лице, което има правомощия да представлява, да взема решения или да упражнява контрол в рамките на тези органи, е осъден за престъпление по чл. 108а, чл. 159а - 159г, чл. 192а, чл. 212, ал. 3, чл. 248а, чл. 253, чл. 253а, чл. 254б, чл. 301 - 302а, чл. 304 - 305а, чл. 307, чл. 321 и чл. 321а от Наказателния кодекс, или влязла в сила присъда или друг съдебен акт за аналогично престъпление в друга държава - членка на Европейския съюз, или трета държава;
- влязъл в сила съдебен или административен акт, с който е установено, че кандидатът или участникът не е изпълнил задължения, свързани с плащането на данъци или на задължителни осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и лихвите по тях в Република България, или аналогични задължения съгласно законодателството на държавата, в която кандидатът или участникът е установен;
- влязъл в сила административен или съдебен акт, с който на кандидата или на участника е забранено да участва в процедури за възлагане на обществени поръчки или концесии съгласно законодателството на държавата, в която е установен, или в друга държава - членка на Европейския съюз;
- влязъл в сила административен или съдебен акт, с който е установено, че кандидатът или участникът:
  - а. виновно е извършил тежко професионално нарушение, или
  - б. не е изпълнил задължения в областта на екологичното, социалното и трудовото право, установени с националното законодателство,

правото на Европейския съюз, колективни споразумения или с международните конвенции в социалната област и в областта на околната среда по приложение № 5, или

с. е сключил споразумение с един или повече други икономически оператори, с което е нарушил правилата на конкуренцията;

- допуснато от участника съществено неизпълнение на задължение по концесионен договор или по договор за обществена поръчка, което е довело до прекратяване на съответния договор;
- регистрация на участника, или на свързани с него лица в юрисдикция с преференциален данъчен режим по смисъла на § 1, т. 64 от допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане;
- обявена несъстоятелност или ликвидация, или открито производство по несъстоятелност на кандидата или участника, или наличие на сходна процедура съгласно законодателството на държавата, в която е установен.

Основание за изключване е и всяко от следните обстоятелства, установено от концедента при провеждане на процедурата за определяне на концесионер и удостоверено с надлежни доказателства:

- наличие на конфликт на интереси, който не може да бъде преодолян чрез отстраняване на лицето, за което е налице конфликт на интереси;
- опит на участника да упражни непозволено влияние върху процеса на вземане на решения от концедента, да получи поверителна информация, която може да му даде необосновано предимство в процедурата за определяне на концесионер, или да представи невярна, непълна или подвеждаща информация, която може да окаже влияние върху решенията за отстраняване от процедурата за определяне на концесионер, за подбор или за определяне на концесионер;
- непредставяне от участника на информация, необходима за удостоверяване на отсъствие на основание за изключване или на изпълнението на изискванията относно професионалните или техническите способности, и/или към финансово и икономическо състояние, определени от концедента;
- кандидатът или участникът не притежава необходимата надеждност, изключваща рискове за сигурността на Република България - при концесии с класифицирана информация;

### **2.3. Условия за участие**

**2.3.1.** Съгласно чл. 61. (2) от ЗК, участникът трябва да е вписан в съответния професионален или търговски регистър, когато това изискване е определено със закон като условие за изпълнението на включена в предмета на концесията дейност или услуга. Законът за камарата на строителите предвижда изпълнението на строежи от първа до пета категория по чл. 137, ал. 1 от Закона за устройство на територията или отделни видове строителни и монтажни работи, посочени в Националната класификация на икономическите дейности, позиция "Строителство", да се извършва от

строители, вписани в Централния професионален регистър на строителя. Във връзка с гореизложеното, предвид обстоятелството, че настоящата концесия е с предмет строителство, участникът следва да е вписан в Централния професионален регистър на строителя (ЦПРС) за изпълнението на строежи от първа група, трета категория, съгласно Правилника за реда за вписване и водене на ЦПРС или в съответния регистър, съгласно законодателството на държавата, в която е установен, с обхват, съответстващ на дейностите.

**2.3.2.** В съответствие с чл. 62 от Закона за концесиите, като условия за участие са определени и изисквания за финансово и икономическо състояние. Изискванията са съобразени с предмета и особеностите на концесията. Целта е да се състезават участници, които са в състояние да осигурят необходимото финансиране за реализиране на инвестиционната програма. В тази връзка от участниците в процедурата се изисква да докажат финансови възможности за реализиране на инвестицията **в размер не по-малко от 50%** от стойността на инвестиционното предложение. Документите, с които се доказва изпълнението на изискванията по т. 3, са посочени в документацията за участие.

#### **2.4. Минимални изисквания към офертите**

Минималните изисквания към офертите са посочени подробно в Документация за Концесията и са в съответствие с чл. 65-67 от ЗК, както и т.2.1 и т.2.2 от настоящата обосновка.

Съдържанието на заявленията, предварителните оферти и офертите следва да бъде на български език.

#### **2.5. Критерии за възлагане и Методика за оценка на офертата**

Критериите за възлагане са посочени в Документацията за концесията и са в съответствие със Закона за концесиите. Съгласно чл. 68, ал. 1 от Закона за концесиите, като критерии за възлагане концедентът определя обективни изисквания, свързани с предмета и обекта на концесията, оценката на които дава възможност да се определи икономически най-изгодната оферта при най-добро съотношение „качество-цена“.

Определените критерии за възлагане в настоящата концесия са свързани с предмета и обекта на концесията и са както следва:

1. Размер на концесионното възнаграждение **КВ** - максимална оценка **40 точки**;
2. Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация **С** - максимална оценка **20 точки**;
3. Потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници  
**ВЕИ** - максимална оценка **10 точки**;
4. Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация **Ц** - максимална оценка **30 точки**

**Ц = Ц1+ Ц2**, в т.ч.:



4.1. Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни **Ц 1** – максимална оценка **15 точки**

4.2. Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7 годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника **Ц 2** - максимална оценка **15 точки**

#### Концесионно възнаграждение

Получаването на концесионно възнаграждение от общината срещу предоставянето на концесионера да ползва обекта на концесията, с всички произтичащи ползи от това и получаване на приходите от всички стопански дейности, свързани с експлоатацията на обекта на концесията гарантира макар и не високи финансови приходи за общината от концесията. Годишното концесионно възнаграждение е определено като фиксирана годишна сума, предимство на което е предвидимостта му за всяка една от страните.

*Предложеното с офертата концесионно възнаграждение не трябва да е по-ниско от 3000 лв. на година без ДДС.*

#### Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционната програма и въвеждане на обекта в експлоатация

Функционирането на обекта на концесията е важно за концедента с оглед задоволяване на обществените нужди от спортни обекти за отдих и рекреация.

Включването на този критерий за оценка на офертите е стимул за участника да предвиди организация и ресурси, чрез които в оптимални срокове да въведе обектите в експлоатация.

Срокът започва да тече от влизане в сила на концесионния договор и приключва с изпълнението на всички дейности по задължителната инвестиционна програма и въвеждането на обекта в експлоатация (последното по време обстоятелство).

Участникът следва да предложи срок не по-кратък от 6 месеца и не по-дълъг от 18 месеца. С ограничаването на минимално предложения срок, се цели избягване на нереалистични предложения.

#### Потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници

С включването като критерий за оценка на офертите на този показател, се цели намирането на оптимално решение, което да гарантира ползването на възобновяема енергия, което пък да доведе до намаляване на CO<sub>2</sub> отпечатък в природата. Залагането на критерия е в съответствие с националните и европейски политики насочени към потреблението на възобновяема енергия.

От друга страна ще се насърчат потенциалните оференти да разгледат в пълнота потенциала на съществуващата соларна инсталация за БГВ на територията на ПМГ „Акад. Иван Гюзелев“.

Търсенето на „зелена“ енергия и енергийната ефективност са поставени като фокус в политиката на Община Габрово, като залагането на критерия се явява резултат от тази политика, която ще се провежда и в бъдеще.

Ако Участникът предвижда потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници – изграждане на нови и/или използване на съществуващите такива, като същите се приведат в работно състояние, това се посочва в офертата. В този случай, следва да се посочи и процент от потреблението на първична енергия за сградата не по-нисък от 10%.

Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация

С включването като критерий за оценка на офертите на този показател, концедентът гарантира социално приемлива цена за населението за използване на басейните, като същевременно с това, лимитирайки това изискване за период от три години, концедентът не ограничава концесионера в дългосрочен период да планира приходите и разходите в обекта на концесията. Диференцирайки цената за две отделни категории – възрастни и деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника, се стимулират лицата, включени във втората група да се занимават активно със спорт, което благоприятства здравословното им и физическо състояние.

*Предложената цена за втората категория - деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника, следва да бъде по-ниска от цената за първата категория – възрастни, минимум с 20 %.*

## МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА НА ОФЕРТАТА

Комисията извършва оценка на допуснатите оферти по критериите за възлагане чрез прилагане на методиката за оценка на офертите, като оценява предложенията на Участниците, съдържащи се в обвързващото предложение.

Класирането на допуснатите до оценка оферти се извършва на база получената от всяка оферта „Комплексна оценка“ (КО). Максималният брой точки, които участник може да получи е 100 точки.

№	Критерий	Символно обозначение	Макс. възможен бр. точки
1	Размер на концесионното възнаграждение	КВ	40
2	Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация	С	20
3	Потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници	ВЕИ	10
4	Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация, в т.ч.:	Ц Ц = Ц1+ Ц2	30, в т.ч.
4.1	<i>Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни</i>	Ц1	15
4.2	<i>Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника</i>	Ц2	15

1. Оценката (КВ) на допусната Оферта по критерий „Концесионно възнаграждение“ се извършва от Комисията по следната формула:

КВу

**КВ** = ----- x 40, където

КВмакс

КВ е оценката на предложението за годишно концесионно възнаграждение;

КВу е размер на годишното концесионно възнаграждение в лева, предложен от Участника;

КВмакс е най-високият размер на годишно концесионно възнаграждение в лева, предложен от Участник в процедурата.

\* Предложеното с офертата концесионно възнаграждение не трябва да е по-ниско от 3000 лв. на година без ДДС!

Участник, предложил цена по-ниска от 3000 лв. на година без ДДС, се отстранява от участие.

2. Оценката (С) на допусната Оферта по критерий „Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация“ се извършва от Комисията по следната формула:

$$C = \frac{C_{\text{мин}}}{C_{\text{у}}} \times 20, \text{ където}$$

C е оценката на предложението за краен Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация;

C<sub>у</sub> е предложението на Участника за краен Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация в месеци;

C<sub>мин</sub> е най-краткият краен Срок за изпълнение на всички дейности от задължителната инвестиционна програма и въвеждане на обекта в експлоатация, предложен от Участник в процедурата в месеци.

*Участникът следва да предложи срок в цяло число календарни месеци, не по-кратък от 6 месеца и не по-дълъг от 18 месеца. Участник, предложил срок по-кратък от 6 месеца и по-дълъг от 18 месеца, се отстранява от участие. Срокът започва да тече от влизане в сила на концесионния договор.*

3. Оценката (ВЕИ) на допусната Оферта по критерий „Потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници“, се извършва от Комисията по следната формула:

$$ВЕИ = \frac{ВЕИ_{\text{у}}}{ВЕИ_{\text{макс}}} \times 10, \text{ където}$$

ВЕИ е оценката на предложението за процент от потреблението на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници;

ВЕИ<sub>у</sub> е процент от потреблението на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници, предложен от Участника;

ВЕИ макс е най-високият процент от потреблението на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници, предложен от Участник в процедурата.

*\* Ако в офертата си участникът не предвижда потребление на първична енергия за сградата, доставено/генерирано от възобновяеми енергийни източници, или посоченият процент от потреблението на първична енергия за сградата е по-нисък от 10% , участникът получава „0“ точки по този критерий, но не се отстранява от участие в процедурата.*

4. Оценката (Ц) на допусната Оферта по критерий „Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация“ се извършва от Комисията по следната формула:

$C = C_1 + C_2$ , където:

4.1. Оценката ( $C_1$ ) на допуснатата Оферта по критерий „Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни“ се извършва от Комисията по следната формула:

$$C_1 = \frac{C_{1\text{мин}}}{C_{1y}} \times 15, \text{ където}$$

$C_1$  е оценката на предложението за Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни в лева;

$C_{1y}$  е предложението на Участника за Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни в лева;

$C_{1\text{мин}}$  е най-ниската Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за възрастни в лева, предложен от Участник в процедурата.

4.2. Оценката ( $C_2$ ) на допуснатата Оферта по критерий „Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника“, се извършва от Комисията по следната формула:

$$C_2 = \frac{C_{2\text{мин}}}{C_{2y}} \times 15, \text{ където}$$

$C_2$  е оценката на предложението за Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника в лева;

$C_{2y}$  е предложението на Участника за Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника в лева;

$C_{2\text{мин}}$  е най-ниската Цена за индивидуално ползване на басейн за 1 астрономически час за първите три години от въвеждането му в експлоатация за деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника в лева, предложена от Участник в процедурата.

*\* Предложената цена за втората категория - деца до 7-годишна възраст, ученици, студенти, пенсионери и други уязвими групи по предложение на участника, следва да бъде по-ниска от цената за първата категория (възрастни), минимум с 20%. Участник, който не спази посоченото изискване, ще бъде отстранен от участие.*

*Ако предложението на участника включва и „други уязвими групи“, същите следва да бъдат идентифицирани.*

Комплексната оценка (КО) на допуснатите Оферти се извършва от Комисията по следната формула:

$$\mathbf{КО = КВ + С + ВЕИ + Ц}$$

За целите на оценяването, коефициентите ще се изчисляват до втория знак след десетичната запетая.

Комисията класира участниците в низходящ ред на получените комплексни оценки на офертите им (КО), като на първо място се класира участникът, чиято оферта е получила най-висока КО.

Когато комплексните оценки на две или повече оферти са равни, комисията прилага жребий.

### **3. ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА КОНЦЕСИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО МАКСИМАЛНИЯ СРОК НА КОНЦЕСИЯТА**

#### **3.1. Прогнозна стойност на концесията**

Съгласно чл. 28, ал. 1 от Закона за концесиите в прогнозната стойност на концесия за услуги се включва стойността на следните възможни прогнозни приходи на концесионера:

- а) приходите от услугите, включени в предмета на концесията;
- б) приходите от всяка възможна опция и от всяко удължаване на срока на концесията или от друго изменение на концесионния договор;
- в) приходите от такси и глоби, заплащани от ползвателите на строителството или на услугите, освен тези, които е предвидено да се събират за концедента;
- г) плащанията или всякакви финансови предимства, предоставени под каквато и да е форма на концесионера от концедента, включително компенсация за изпълнението на задължение във връзка с обществена услуга и субсидии;
- д) безвъзмездните средства или всякакви други финансови предимства, предоставени под каквато и да е форма от други лица за изпълнението на концесията;
- е) приходите от продажба на активи, които са част от обекта на концесия;
- ж) всички доставки и услуги, предоставени от концедента на концесионера, когато такива са необходими за предоставянето на услугите.

Съгласно чл. 4, ал. 3 от Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията (Наредбата) прогнозната стойност на концесията се изчислява въз основа на метода дисконтиране на паричните потоци с дисконтов процент в размер на 4%. Съгласно чл. 4, ал. 2 от Наредбата, прогнозните приходи на концесионера се включват в прогнозната стойност на концесията в пълен размер, без данък върху добавената стойност.

Прогнозната стойност на настоящата концесия възлиза на 10 725 695 лв.

#### **3.2. Икономически баланс на концесията и разпределение на рисковете**

При концесията се поддържа икономически баланс, който представлява равновесието между ползите и рисковете при условията на сключения концесионен договор.

Икономическият баланс на концесията ще се смята за нарушен:

- При промени в законодателството;
- При частично или цялостно погиване на обект / обектите на концесията или настъпване на обективна невъзможност за ползването му по предназначение, освен в случаите, когато погиването или обективната невъзможност се дължи на виновно действие или бездействие на концесионера;

- При последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда и водите, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред;
- При трайно преустановяване на възможността за извършване на дейности по договора в резултат на непреодолима сила;

В случаите на експлоатация, ползване и управление на обектите на концесията от концесионера не по предназначение (промяна на предназначението му), извън предмета на концесията и/ или при извършване на непозволени и нерегламентирани в действащото законодателство дейности и услуги;

При нарушаване на икономическия баланс всяка от страните може да поиска изменение или допълнение на Договора за възстановяване на икономическия баланс. Искането се отправя към другата страна с мотивирано предложение въз основа на комплексен анализ на обстоятелствата, довели до нарушаване на икономическия баланс.

Другата страна се задължава да разгледа предложението в срок до 60 (шестдесет) дни от получаването му, като при необходимост може да поиска допълнителна информация, свързана с обстоятелствата, довели до нарушаване на икономическия баланс и/ или на техния анализ.

Ако другата страна не приема предложението, е длъжна да изложи подробни мотиви, включително доводи, че не е настъпило обстоятелство или, въпреки, че такова обстоятелство е настъпило, то не е довело до нарушаване на икономическия баланс на концесията.

Възстановяването на икономическия баланс може да се извърши с допълнително споразумение към концесионния договор само чрез намаляване или удължаване на срока на концесията, което не може да бъде повече от една трета от първоначално определения в концесионния договор срок на концесията.

Икономическият баланс на концесията се определя от правата и задълженията на страните и условията за осъществяването на концесията така, както са определени в този договор.

Страните се съгласяват, че за поддържане на икономическия баланс на концесията концесионерът поема следните рискове:

- 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.
- Експлоатационни рискове - вероятността разходите за управлението на обектите 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, инфлационния риск, технологичния риск, лихвения риск и др.;



- 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, валутния риск, инфлационния риск, технологичния риск, лихвения риск и др.;
- 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, валутния риск, инфлационния риск, технологичния риск, лихвения риск, риска от избор на изпълнители на работите и др.;

Настъпването на обстоятелства, обуславящи частично или изцяло един или повече от рисковете, включени в групите рискове не представлява нарушаване на икономическия баланс на концесията.

Концесионерът получава ползите от предоставянето на дейностите.

### **3.3. Приходи на концесионера**

Плувните басейни, обекти на концесията разполагат с добри възможности за осигуряване на спортно-развлекателни услуги.

След извършен оглед и на база на аналогична и съпоставима информация за функциониращи на територията на град Габрово басейни, можем да формулираме извода, че съществуват благоприятни предпоставки за развитието на плувния басейн, в средносрочен и дългосрочен план, чрез предлагане на следните услуги:

- Спортни дейности – учебно–тренировъчни, водна гимнастика и игри, неформални състезания, оздравително-закалителни 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, чай и малък допустим асортимент от продукти (не попадащи в група от стоки, свързани със специални изисквания за търговия с тях), свързани с предлаганите водни спортове и услуги.

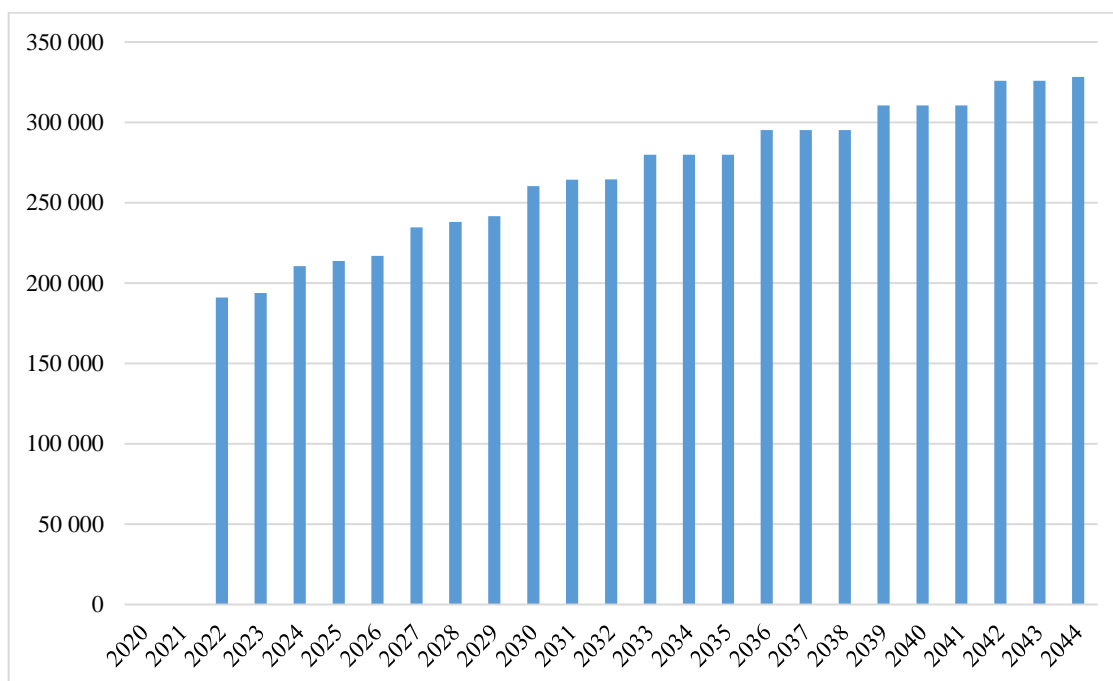
Басейните разполагат с масивна конструкция и достатъчен брой помещения за развиване на разнообразни стопански дейности. Наличната материално-техническа база, създава благоприятни условия за реализиране на инвестиционни мероприятия.

Разработен е финансов модел на концесията за 25 годишен период. В прогнозата е направена разбивка на следните приходи:

- Приходи от основна дейност
  - Приходи от такси за ползване на басейн
  - Приходи от услуга по обучение по плуване

- Приходи от провеждане на спортни програми, групови занимания, оздравително-закалителни процедури
- Приходи от отдаване под наем на басейн
- Приходи от допълнителна стопанска дейност
  - Приходи от бодибилдинг и фитнес програми с инструктор
  - Приходи от такси за посещение на сауна, парна баня, солариум и други и фитнес център
  - Приходи от спа и други възстановителни здравни процедури
  - Приходи от търговска дейност (продажба на безалкохолни напитки, кафе, чай, и асортимент от продукти, свързани с предлагане на водни спортове и услуги)

Съгласно прогнозата, генерирането на приходи започва от 3-тата година от концесионния период, която е и първата година от експлоатацията. Приходите плавно нараства до 2044 г., като в началото на експлоатацията до 10-тата година според допускания нарастват от увеличаването на посетителите и повишаване на цените на картите, а след 10-тата година на експлоатация – само от нарастване на цените спрямо изменението на МРЗ.





Структурата на приходите показва плавното нарастване по пера с най-висок дял на приходите от такси за ползване на басейн, следвани от приходите от провеждане на спортни програми, групови занимания, оздравително-закалителни процедури и приходите за бодибилдинг и фитнес програми.

Общо приходите за 25-годишният период възлизат на 10 725 695 лв., като през първите две години не са прогнозирани такива, тъй като ще текат инвестиционни дейности.

#### 3.4. Плащания от концедента

Финансово икономическият модел, разгледан в концесионните анализи, показва, че концесията има положителни финансови резултати, поради което не се дължат плащания от концедента към концесионера.

#### 3.5. Концесионно възнаграждение

При договор за концесия общината ще получава концесионно възнаграждение от концесионера, в замяна на предоставеното му право да управлява и оперира обекта на концесията. Съществува разнообразна практика относно начина, по който следва да се определя концесионното възнаграждение и това наложи задълбочено проучване на опита в другите страни, както и на възможностите този опит да се адаптира съобразно спецификата на експлоатационния режим на плувния басейн.

Разграничаваме два вида плащания по отношение на концесионния договор:

- годишно концесионно възнаграждение;
- еднократно плащане към датата на сключване на концесионния договор.

При разработването на финансовите модели е поставена следната основна цел: да се определи минимално ниво на концесионното възнаграждение, т.е. онази стойност, под която не е финансово оправдано да се сключва договор с инвеститор.

Минималното (или фиксирано) ниво трябва да бъде еднакво за всички години, като се коригира единствено с темпа на инфлация.

На основата на разработения анализ е определен следния размер на възнаграждения:

- фиксирано ниво на годишно концесионното възнаграждение: 3000 лв. без ДДС.
- еднократно плащане при сключване на договор: 4 502 лв. без ДДС.

### **3.6. Максимален срок на концесията**

Всяка концесия се възлага за определен срок, който не може да бъде по-дълъг от 35 години за концесия за строителство и за концесия за услуги и по-дълъг от 25 години за концесия за ползване, освен ако със специален закон е предвиден друг срок. Срокът на концесията може да се удължава, като общият срок на всички удължавания, независимо от основанието за това, не може да е по-дълъг от една трета от конкретния срок, определен с концесионния договор.

Концесията за строителство на обекти, собственост на Община Габрово: „Плувен басейн, находящ се в СУ „Отец Паисий“ заедно с плувен басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“ е за срок от **25 години** и не се допуска възможност за удължаването му.

## **4. ПРОГНОЗНИ ЮРИДИЧЕСКИ КОНСТРУКЦИИ**

### **4.1. Определяне на фактическото основание за предоставяне на концесията**

Вземайки предвид, че поддръжката на спортните комплекси е скъпа, управлението и стопанисването на обектите не е присъща дейност за Община Габрово, единствената възможност да бъде подобро състоянието на басейните и да бъдат задоволени обществените потребности, е същите да бъдат отдадени за изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности, и експлоатация от трето лице, по силата на концесионен договор.

При предоставянето на концесия за строителство на обектите от трето лице, Община Габрово като концедент ще продължи да бъде изключителен собственик на концесионните обекти, 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 плувните басейни, което на практика ще бъде извършвано от концесионера на негов риск и с негови средства.

#### **4.2. Определяне на правното основание за предоставяне на концесията**

Считано от 1 Януари 2018 г. влезе в сила нов Закон за концесиите, който отменя стария Закон за концесиите от 2006 г.

Законът за концесиите, като общ закон, урежда условията и реда за възлагане на концесия за строителство на обекти, публична държавна или публична общинска собственост посредством договор за концесия. Всеки концесионер е длъжен да извършва дейностите по предоставените концесии в съответствие Закона за концесиите, както и съгласно законодателството, касаещо опазването на околната среда и здравето, в това число и подзаконовите нормативни актове към тях, а в конкретния случай - и съобразно Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС).

Съгласно Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС), спортни обекти - държавна или общинска собственост могат да се предоставят на концесия при условията и по реда на Закона за концесиите и при спазване на изискванията на Закона за физическото възпитание и спорта. Концесионерът е длъжен да осигурява обществен достъп на гражданите и ползване на обектите на концесия за реализиране на дейности, свързани с физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност в съответствие с чл. 103, ал. 1 от ЗФВС. Изискванията за осигуряване на обществен достъп и за ползване на обектите на концесия за реализиране на конкретните дейности се определят като условия, свързани с концесията, а редът за изпълнението им - с концесионния договор.

Строителните и монтажни работи и дейности върху обектите на концесия следва да бъдат извършвани в съответствие с условията и изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба № 2 от 2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи, Наредба № 4 от 01.07.2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания, както и всички други нормативни актове уреждащи тези дейности.

При осъществяването на настоящата концесия, следва да се спазват разпоредбите на Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията, както и Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите.

#### **4.3. Условия за осъществяване на концесията**

Концесията ще се осъществява със средства, осигурени от концесионера и на негов риск, при следните ОБЩИ УСЛОВИЯ:

- Извършване на СМР и дейности по реконструкция и ремонт на обектите на концесия, както ползване и поддържане на обектите 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 ползва и експлоатира обекта на концесията.

- Концесионерът няма право да:
  - 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.
  - 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, инфраструктурните елементи и принадлежностите или върху части от тях.
  - продава, прехвърля, възлага или по друг начин да се разпорежда с обекта на концесията и/или инфраструктурните елементи и принадлежности, или части от тях.
  - 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.
- 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.
- Концесионерът се задължава да 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 със Закона за концесиите, след писмено съгласуване с концедента.

- Концесионерът е длъжен да съобразява отношенията си с наемателите/подизпълнителите с изискванията на концесионния договор и носи отговорност за тяхното изпълнение като за свое изпълнение.

#### **4.3.1. Общи задължения за обектите на концесия**

Концесионерът се задължава:

- Да участва в ремонта, поддръжката и експлоатационните разходи на общите части на сградата, пропорционално на съответните идеални части на обекта на концесията от общите части на сградата.
- 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 заплаща лихви, неустойки и санкции при условията и в срока описани в договора за предоставяне на концесия.
- 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.
- Да не допуска замърсяване или увреждане на околната среда в своята дейност по управлението и поддържането на обекта на концесията. 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 не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство в обекта.
- Да поддържа определените гаранции за срока на концесията.
- Да инвестира сумите, съгласно приетата концесионна оферта за осъществяване на концесията.
- Да 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) за доказване на направената инвестиция след приключването ѝ, но не по-късно от 18 (осемнадесет) месеца след датата на влизане в сила на договора. На представените документи задължително да има изписан текст, че разходът се отнася за обекта на концесията.

- Да осигурява 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.
- Да застрахова обекта за своя сметка и в полза на концедента за целия срок на концесията.
- Да заплаща дължимите за обекта местни данъци и такси, както и всички разходи, свързани с поддръжката и експлоатацията на обекта.
- Да извършва за своя сметка необходимата поддръжка и благоустройство, както и да поддържа хигиена и чистота на концесионния обект.
- Да поддържа необходимия персонал с подходяща квалификация за предлаганите услуги в обекта на концесия.
- Да осигури задължително функциониране на басейна в периода 01.10 – 31.05.
- Да обозначи цените и условията на предоставяните стопански дейности 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.
- 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.
- Да предостави на концедента приращенията и подобренията върху обекта, заедно с всички материали и документи след изтичане срока на концесионния договор.
- При прекратяване на концесионния договор да предаде на концедента обекта на концесия в експлоатационна годност, при условия и ред определени в концесионния договор.
- 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 ново застрояване, промяна в обемно-пространствено отношение, в т.ч. – пристрояване, надстрояване, подмяна на вида на фасадното оформление, извън предвиденото в настоящия договор или допълнително одобреното от концедента.
- Да изготви и съгласува съвместно с представител на концедента актовете по приемане на отделните етапи и завършването на СМР по преустройство и/или модернизацията на обекта, след издаване на разрешение за строеж.
- При реконструкцията и модернизацията да запази конструктивната система и да не позволи да се компрометират носещи елементи. Предвижданите дейности да не натоварват допълнително конструкцията.



- При монтирането на нови съоръжения за басейна и/ или други дейности трябва да предвиди лесен и независим демонтаж, без да се компрометират осигуряващите инсталации, без да се допуска нарушаване на 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.
- Да изготви проектна документация, която да изследва бъдещото функциониране на басейновите комплекси, като отрази и съгласува по изискуемия ред дейностите и дейностите/услугите, които ще се предлагат. Проектната документация да бъде одобрена по реда на ЗУТ и свързаните с него нормативни актове.
- Да съгласува предварително с концедента необходимостта от подмяна на инженерното оборудване, респективно извършването на СМР - при аварии.
- Да съобразява планираните дейности и услуги, както и последващите промени с изискванията за съвместното функциониране с голям училищен комплекс в имота.
- Да осигурява за всеки един от двата басейна свободно /безплатно/ ползване за физическа активност, физическо възпитание и спорт в системата на предучилищното и училищното образование, включително организирани извън учебния план, минимум един път седмично за два часа между 13-17 часа в рамките на работното време на басейните.

#### **4.3.1.1. Специфични задължения за плувен басейн в СУ „Отец Паисий“:**

- Изпълнение на предложената с офертата инвестиционна програма в уговорения срок и размер, като извърши частична реконструкция, ремонт и дейности по облагородяване на обекта на концесията, изразяваща се в следното:
  - подмяна облицовката на басейна и рехабилитация на основните басейнови съоръжения;
  - смяна на настилките, реновиране на мазилките и стенните покрития;
  - подмяна и/или ремонт на дограма – прозорци и врати;
  - изграждане на независимо електрозахранване и подмяна на електроинсталацията, осветителните тела, ключове и контакти; със собствен електромер и партида, независима от това на учебните корпуси;
  - ремонт и преработка на В и К инсталациите и монтиране на санитарна арматура в баните и тоалетните;
  - ремонтиране на вентилационната инсталация;
  - ремонтиране на отоплителната инсталация и осигуряване на самостоятелно отопление по начин, избран от концесионера;
  - монтиране на подходящо съоръжение за осигуряване на достъп на хора с увреждания.
  - осигуряване на подходящо решение за необходимите паркоместа, съобразено с училищния режим и приложимите ограничения, в т.ч.

благоустрояване на част от терена в югоизточната част на двора – автомобилен подход и паркиране.

- Предоставяне плувния 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.

#### **4.3.1.2. Специфични задължения за плуven басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“:**

- Запазване функционалното предназначение на обекта, като реализира преустройство по подходящ начин за обособяването му като самостоятелен обект, функциониращ независимо от училищната база, като за целта извърши частична реконструкция, ремонт и дейности по облагородяване на обекта на концесията, изразяващи се в следното:
  - осигуряване/изграждане на отделно за басейна електрозахранване независимо от учебните корпуси, със самостоятелни измервателни прибори и партида, независима от учебното заведение (посредством: преустройство на вътрешната електро инсталация и/или изграждане на нова инсталация, съобразно новото разпределение и ползване на помещенията в частта, обособена за концесионера; както и обособяване на захранването за зоната за общо ползване и за измерване и отчитане на консумацията в общите части).
  - осигуряване/изграждане на ново отделно за басейна водозахранване (посредством: осигуряване на отделно ново външно водозахранване за плувния басейн и преустройство на вътрешната водопроводна инсталация за отделянето на басейна иурния салон и от учебните корпуси, със самостоятелни измервателни прибори и партида, независима от учебното заведение.);
  - осигуряване/изграждане на самостоятелна ОВК система – отделяне на инсталациите обслужващи басейна и тези, обслужващи физкултурния салон;
  - профилактика и ремонт на вентилационна камера за басейна, която е елемент от вентилационната (обезмъглителна) инсталация, в която има окомплектована охладителна секция;
  - обособяване на помещение, което да се ползва за котелно, обслужващо само басейна и помещенията към него, както и самостоятелното отопление на обекта на концесията;
  - изграждане на площадков газопровод и вътрешна газоснабдителна инсталация към котелно помещение (обслужващо само топлинните консуматори на басейна), чрез самостоятелно мерене;
  - сключване на договор за присъединяване към газоразпределителната мрежа (ГРМ);
  - осигуряване на отделен от училищния комплекс достъп – вход/изход за самостоятелно стопанисване на басейна, включващо и благоустрояване на част от двора (прилежащо на корпус V от изток) за обособяване на отделен паркинг, входна алея и ограждане;

- осигуряване/изграждане на безконфликтен транспортен достъп и планиране на минимално необходимия брой места за паркиране;
  - осигуряване/изграждане на пряка пешеходна връзка „паркинг – нов вход за басейна“ без пресичане със зони, свързани с учебните дейности;
  - обособяване на вход/изход за басейна в прилежащата територия и наличното благоустрояване на училищния двор;
  - ограждане на дворната част, която ще обособи и осигури самостоятелното ползване на басейна;
  - запазване на съществуващия вътрешен вход откъм топлата връзка, с част от предверието и стълбището от първия към втория етаж за достъп до физкултурния салон;
- Изготвяне и представяне на концедента инвестиционни проекти, които да предложат подходящите решения за посочените преустройства, предвид необходимостта от осигуряване на пряк и самостоятелен достъп за УПИ № I кв. 18 от изток.
  - Текущ ремонт на финални покрития в мокрите части.
  - Промяна предназначението - в съответствие с намеренията на концесионера, за предоставяне на допълнителни услуги - на помещенията на ниво -3,00 и изпълнение на СМР в тази връзка.
  - Изграждане/ монтиране на подходящо съоръжение за осигуряване на достъп на хора с увреждания.
  - Слънчеви колектори - не е предвиден ремонт и ползване на системата; При желание за използване на слънчевата инсталация за битова гореща вода, участникът следва да предвиди и посочи това в офертата си и същата ще бъде придадена като принадлежност към обекта на концесията.
  - Осигуряване достъп на представители на училището до абонатните станции в сутерена на обекта.
  - Предоставяне на плувния 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.

#### **4.4. Конкретни права и задължения на страните по концесионния договор**

##### **4.4.1. Основни права на концедента**

- Да стане собственик на обектите и на всички приращения и подобрения върху обектите на концесията, включително върху негови принадлежности, от момента на тяхното възникване, вкл. и когато не са в изпълнение на концесионния договор. Принадлежностите са всички вещи, които дори обособени, осигуряват сигурното и нормалното ползване на обектите на концесията.
- Да изисква изпълнение на задълженията за извършване на инвестиции и на други задължения на концесионера, определени в решението, концесионния договор и концесионната документация.

- 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 извършването на строителните и монтажни работи и дейности, както и експлоатацията на обектите съобразно предназначението им и условията, при които са предоставени.
- Да има право на достъп до обектите 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 обектите 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 обектите на концесията, цялата документация и информация, свързани с обектите на концесията и с тяхното ползване.
- Да получи обезщетение в случай на прекратяване на договора по вина на концесионера.
- Да иземе имота по реда на Закона за общинската собственост, ако се установи, че общинските имоти не се ползват по предназначение или в нарушение на условията, при които са предоставени.
- Да търси изпълнение на всички други задължения на концесионера.

#### **4.4.2. Основни задължения на концедента**

- Да предаде на концесионера обектите на концесията, съгласно уговореното в договора за концесия.
- За срока на действие на договора да предостави на концесионера изключителното право на експлоатация на обектите на концесия, след изпълнението на строителните и монтажни работи.
- Да оказва съдействие на концесионера при осъществяване на концесията, съгласно договорените условия и в рамките на действащото законодателство.
- 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.

#### **4.4.3. Основни права на концесионера**

- Право на експлоатация на обектите, предмет на концесията, за срока на концесията, след извършване на предвидените строителни и монтажни работи и дейности, като получава приходи от тях.
- Право на частична реконструкция и ремонт на обектите на концесията. При извършване на дейностите по реконструкцията, ремонта и поддържането на обектите на концесията, концесионерът има право да наема подизпълнители за извършване на отделни дейности.
- Право да ползва съществуващата към момента на приемане на обектите 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.

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

При неизпълнение на задължение по концесионния договор изправната страна може да го прекрати с писмено предизвестие, като даде на другата страна подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще счита договора за прекратен.

##### **4.5.1. Гаранция за изпълнение на 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 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, същото 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 ѝ 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.

#### **4.5.2. 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 5 % 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 (отчети) за изпълнението ѝ. Концесионерът следва да представи на концедента доклад за изпълнение на инвестиционната програма в срок до един месец от изтичане на срока, определен за изпълнение на инвестициите. Концедентът има право да проверява данните и обстоятелствата, отразени в доклада. При констатиране 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 договора срок, ред и условия.
- Както е посочено в анализа, представянето от концесионера на всички гаранции по концесионния договор е условие за влизането му в сила.

#### **4.5.3. Неизпълнение на договора за концесия**

Неизпълнение на договора за концесия е всяко пълно неизпълнение или забавено, респективно неточно изпълнение на задълженията на страните, предвидени и уредени в договора за концесия, в Закона за концесиите и други нормативни актове, които регламентират извършването на концесионната дейност, съпътстващите права, упражняването на правото на ползване на обектите.

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

#### **4.5.4. 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 тридесетият, 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 по предходните алинеи, концедентът има право да прекрати едностранно договора, без да дължи каквото и да е обезщетение или каквито и да е неустойки.

#### **4.5.5. 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.

#### **4.5.6. 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.

#### **4.6. Условия и ред за решаване на споровете между страните**

Всички спорове между страните, свързани с и произтичащи от изпълнението на концесионния договор, ще бъдат решавани от страните чрез преговори във взаимен интерес, с цел постигане на съгласие и осъществяване предмета на договора.

В случай, че не се постигне доброволно уреждане на възникналия между страните спор, всяка от тях има право да отнесе спора за разглеждане от компетентния български съд. Споровете относно сключването, изпълнението и прекратяването на концесионни договори се решават от компетентния граждански съд.

Приложимо право е българското материално и процесуално право.

#### **4.7. Изисквания към състоянието, в което обектите на концесията се предават на концедента след прекратяване на концесионния договор**

След прекратяване на концесионния договор концесионерът е длъжен да предаде на концедента обектите на концесия, общинска собственост, както и приращенията и подобренията. Концесионерът няма право на задържане върху обектите.

За предаването и приемането на обектите на концесията концедентът назначава комисия. За предаването се съставя протокол, който се подписва от членовете на комисията и от упълномощен представител на концесионера.

Срокът за предаване и/или приемане на обектите на концесията е 30 дни от датата на прекратяване на концесионния договор.

Концесионерът се задължава да предаде обектите на концесия в пълна експлоатационна годност, с изправни инсталации и съоръжения, което би позволило неговото последващо ползване по предназначение, като се има предвид нормалната амортизация за периода на експлоатацията от концесионера.

В случай, че бъде констатирано, че състоянието на обектите е такова, че същият не може да бъде ползван сигурно и продължително за срок от най-малко 2 (две) години след прекратяване на концесията, концесионерът се задължава за собствена сметка да извърши всички необходими ремонтни дейности за неговото възстановяване. В протокола се конкретизират всички дейности, които следва концесионерът да извърши, както и срока, в който обектите трябва да бъде приведен в експлоатационна годност. В случай, че концесионерът не изпълни качествено и в срок възстановителните работи, същият дължи на концедента неустойка в размер на 100% от последното концесионно плащане.

Концесионерът се задължава да предаде на концедента всички материали и документи свързани с обектите на концесията.

Когато концесионерът откаже да предаде обектите на концесията, както и когато към датата на прекратяване на концесионния договор концесионерът е прекратен без правоприменик или е налице друга невъзможност за предаване на обектите, комисията съставя констативен протокол за приемане на обектите, с който се констатира състоянието на обектите и се удостоверява отказът или невъзможността за предаване. Протоколът е основание за издаване на заповед за изземване на обектите по реда на Закона за общинската собственост.

#### **5. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА ПОД ФОРМАТА НА БЕЗВЪЗМЕЗДНА ФИНАНСОВА ПОМОЩ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА РАЗХОДИ ПО КОНЦЕСИЯТА ЧРЕЗ ЕВРОПЕЙСКИТЕ СТРУКТУРНИ И ИНВЕСТИЦИОННИ ФОНДОВЕ.**

За обектите, предмет на концесията, не се предвижда възможност за получаване на финансова подкрепа под формата на безвъзмездна финансова помощ за финансиране на разходи по концесията чрез Европейските структурни и инвестиционни фондове.



## 6. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ

Предоставената и анализирана информация дава основание да се направи извод, че не са налице правни ограничения и фактически пречки за предоставяне на концесия за строителство в следните обекти, а именно: в Плувния басейн в СУ „Отец Паисий“ с идентификатор 14218.501.459.2.1, находящ се в сграда №2, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.501.459 и Плувния басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2, находящ се в сграда № 9 на ПМГ „Академик Иван Гюзелев“, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.518.372 на риск на концесионера и извършване на ремонт и частична реконструкция

Концесията за строителство е публично-частно партньорство, при което публичен орган възлага на икономически оператор изпълнение на строителство, срещу което предоставя на икономическия оператор правото да експлоатира строежа при поемане на оперативния риск.

Вземайки предвид, че поддръжката на спортните комплекси е скъпа, управлението и стопанисването на обектите не е присъща дейност за Община Габрово, единствената възможност да бъде подобро състоянието на басейните и да бъдат задоволени обществените потребности е същите да бъдат отдадени за изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности, и експлоатация от трето лице, по силата на концесионен договор.

Целесъобразно е да бъде открита процедура за предоставяне на концесия за строителство, с която ще се даде право на концесионера да изпълни строителни и монтажни работи и дейности с цитираните по-горе обекти и след извършването им - да експлоатира същите. С предложението за предоставяне на концесия за строителство се цели обектите да бъдат частично реконструирани и ремонтирани, управлявани и поддържани в добро експлоатационно състояние. Към настоящия момент собственикът – Община Габрово не разполага с нужните средства за управление и поддръжка на обектите, посочени по-горе. В тази връзка с предоставянето на обекта на концесия ще бъде осъществена икономия на бюджетни средства по поддръжката и експлоатацията, като същевременно за Община Габрово ще има и положителен финансов ефект от концесионното възнаграждение, което ще получава.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ОБОСНОВКАТА

1. Акт за публична общинска собственост № 976 от 15.02.2012 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 355/02.03.2012 г., в том I-168, партида 23551;
2. Акт № 1078 за поправка на Акт за публична общинска собственост № 976 / 15.02.2012 г, вписан в Служба по вписванията гр. Габрово, с вх. № 1073 / 22.04.2019 г., акт номер: 176, том III, имотна партида 6285;
3. Схема № 15-406945-09.05.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.501.459.2.1, издадена от АГКК;
4. Удостоверение № 72 / 14.09.2012 г. за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от община Габрово;
5. Удостоверение за липса на предявени иски за собственост от трети лица, издадено от Община Габрово с № ОССД – 02-01-93 / 30.04.2019 г.;
6. Акт за общинска собственост № 1057 / 10.04. 2017 г., вписан в Служба по вписванията гр. Габрово с вх.№ 932/24.04.2017 г., акт № 51, том III, партида 57325;
7. Схема № 15-32937-12.04.2019 г., на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.518.372.9.2, издадена от АГКК;
8. Заповед № ДК – 08-45 / 28.07.2009 г. на началника на РДНСК – Габрово;
9. Разрешение за ползване № ДК – 07-43 / 31.07.2009 г. на началника на РДНСК – Габрово;
10. Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж;
11. Разрешение за строеж № 310 от 15.10.2008 г. на главния архитект на община Габрово;
12. Разрешение за строеж № 272 от 03.09.2008 г. на главния архитект на община Габрово;
13. Удостоверение за липса на предявени иски за собственост от трети лица, издадено от Община Габрово с № УР 03-01-8н4 / 22.04.2019 г.
14. Скица на поземлен имот № 15-373419-24.04.2019 г.
15. Ситуация плувен басейн в ПМГ „Академик Иван Гюзелев“