ОБОСНОВКА НА КОНЦЕСИЯ

ЗА СТРОИТЕЛСТВО, ЕКСПЛОАТАЦИЯ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ВОДОЕМ РАЗПОЛОЖЕН В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 02960.75.342 В ЗЕМЛИЩЕТО НА СЕЛО БАЧЕВО, ОБЩИНА РАЗЛОГ

Обосновка на концесия
за строителство, експлоатация и поддържане на водоем разположен в поземлен имот с идентификатор 02960.75.342 в землището на село Бачево, община Разлог

I. Цели на концесията

Административно-организационните и социално-икономически условия и особености на обстановката в страната и региона определят, в своята съвкупност, най-съществените причини и основните цели на решението за отдаване на концесия на въпросното хидромелиоративно съоръжение:

1. Необходимостта от съхраняване на съвкупността от хидромелиоративни съоръжения в региона, като функционално годна за експлоатация взаимосвързана система, осигуряваща нормалния и безопасен отток и използване на водите, в т.ч. при екстремни ситуации.

2. Необходимостта от редовна целенасочена технологична поддръжка и ремонт на основните функционални съоръжения на водоема.

3. Проблемите, свързани с променящите се условия и социално-икономическите функции на общините, както и с неблагоприятната социално-икономическа ситуация за структурите на местното самоуправление, определящи затрудненията на Община Разлог да поддържа самостоятелно редица дейности и обекти.

4. Необходимостта от запазване на определен обем от социални дейности, в т.ч. чрез реализация на част от имуществото на Общината и насочването на ресурси към по-малък брой социално значими дейности и/или обекти.

5. Предоставяне на възможности за реализация на конкретни дейности и/или проекти от малкия и среден бизнес в региона, с което ще бъде стимулирано привличането на частни финансови и технологични ресурси, както и евентуални иновативни решения, свързани с използването и технологичната поддръжка на водоема.

6. Социалният ефект, в резултат на:

- разкриването на нови работни места в дейностите по използването и технологичната поддръжка на водоема и свързаните с него съоръжения;
- възможностите за използването на водоема и неговите околности за индивидуален риболов и спортно-туристически мероприятия.

II. Правни обстоятелства, свързани със собствеността, ползването и нормалната техническа експлоатация на обекта.

С оглед на технологичните и функционални характеристики, необходимостта от компетентна техническа експлоатация и възможностите за използване на обекта на концесията – водоем и свързаните с него съоръжения, разположени в поземлен имот с идентификатор 02960.75.342 в землището на село Бачево, община Разлог, предметът на концесията трябва да включва:

- техническа експлоатация, текущо поддържане и ремонт на водоема и свързаните с него съоръжения;

- извършване на стопански дейности, които не променят предназначението на обекта и неговите функции като елемент от системата на хидромелиоративните съоръжения в района, не увреждат неговите елементи, не са свързани с опасности за околната среда, човешкото здраве

и имуществото на други лица и не са забранени от действащото законодателство – рибовъдство, напояване, индивидуален и спортен риболов, туристическа, почивна и спортна дейност.

Особеностите и характера на дейностите, които може да се реализират в обекта, както и изискванията, мотивирани в **ЗК** и в становищата на компетентни държавни органи, определят като най-адекватна форма за предоставяне на посочените дейности – концесията за строителство (вж. чл. 7 от **ЗК**).

Оценяваният водоем е собственост на Община Разлог – вж. *Акт за публична общинска собственост* № 4375/7.09.2022 г.

Оценяваният обект и земите, върху които е разположен:

1. Не са обект на претенции спрямо собствеността на Общината по реда на действащото законодателство.
2. Не са обременени с ипотеки и ограничени вещни права.
3. Не са предмет на договори за предоставяне на водни ресурси или за осъществяване на дейности в оценявания обект от други физически и/или юридически лица.
4. Не са включени в капитала на търговски дружества или в имуществото на дружества или други форми на съвместна дейност по ЗЗД.

Обстоятелствата, формулирани в т. 1, 2, 3, и 4, са потвърдени от собственика – Община Разлог с Декларация.

Законът за водите (ЗВ) в своя чл. 20 ал. 1 предполага определяне на места за общо ползване на водите и водните обекти (вж. чл. 20 ал. 1 т. 1) и на права за ползване на водите във водните обекти – общинска собственост (чл. 20 ал. 1 т. 2 от ЗВ), но не конкретизира достатъчно ясно и еднозначно изискванията в тези направления. С оглед на социално-икономическата ситуация, степента на развитие на поливното земеделие в района и ресурсите на водоема може да се предполага, че изискванията на Община Разлог няма да бъдат проблем за технологичната поддръжка и нормалната експлоатация на съоръжението, както и да изискват някакви специални инвестиции.

Съществена съвкупност от задължения на собственика на водоема произтича от изискванията на ***Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние - ДВ, бр. 9 от 31.01.2020 г.*** (наричана по-нататък ***Наредбата***).

С оглед на мотивираната в разд. I ориентация на Общината към предоставяне на редица дейности и/или обекти за по-ефективна експлоатация и невъзможността за поддържане на специализиран персонал и техника, смятаме за целесъобразно собственикът (Община Разлог) да предостави изцяло своите права и задължения по посочената по-горе **Наредба** на бъдещия концесионер, правни възможности и основания, за което дава чл. 20 ал. 5 от ***Закона за водите***.

Целесъобразно е условията на концесията да включат и принципен ангажимент на концесионера за поемане и на други задължения, възникващи от нормативни актове, свързани с приложението на ЗВ или на евентуалните изменения в действащото законодателство по тези проблеми. Още повече, че практиката в тази област се конкретизира постоянно и трудно може да бъде предвидена детайлно.

Пример за подобна конкретизация са измененията на **Закона за водите**, въвеждащи в процеса на техническа експлоатация на водоемите нов субект – „оператор на язовирна стена", който по определението на закона е „физическо лице хидроспециалист или юридическо лице, което разполага със служител хидроспециалист за осъществяване на дейностите по стопанисване, поддържане и експлоатация на язовирни стени и на съоръженията към тях, възложени му от собственика". Очевидно се регламентират (макар и

минимални) изисквания към квалификацията на конкретните лица, осъществяващи организацията на дейностите по техническата експлоатация, поддръжка и ремонт на съоръженията, което ще бъде свързано с определени разходи.

В този смисъл, е справедливо да се предвидят годишни разходи на концесионера за осъществяване на текуща поддръжка и ремонт на водоема, прилежащите му системи и съоръжения, както и за поддържане на екологичните системи, свързани с функционирането и съоръженията на обекта.

По наше мнение, добра основа за определяне стойността на дейностите по експлоатацията на водоемите дават стойностите на амортизационните норми за основен ремонт, регламентирани с действащото през 80-те години законодателство. До голяма степен тези средства (в рамките на 0,7 до 2 % годишно от първоначалната стойност на обекта) позволяват нормално и своевременно поддържане и ремонт на съоръженията, което е най-същественото условие за нормалната, безопасна и съобразена с екологичните изисквания експлоатация, в т.ч. и при евентуалните стопански дейности, осъществявани в обекта. Между другото въпросните нормативи (вж. Наредба за амортизационните норми – ДВ бр. 51/1987 г.) дават една сравнително точна, конкретизирана в зависимост от характеристиките на съоръженията, основа за прогнозиране на срока на съществуване и разходите за поддържане и възпроизводство на дадения обект.

Най-съществени особености при осъществяване на правата и задълженията на страните по договора за концесия

Предложението относно основните права и задължения при концесията (вж. прил. № 1 – **Основни права и задължения при концесията**) синтезира, в тяхната взаимна връзка, най-съществените условия за реално, справедливо и ефективно осъществяване на концесията на водоема при посочените в разд. I особености и изисквания. Основната цел е да се осигури за целия период на концесията цялостен, категоричен и съобразен с изискванията на действащото законодателство ангажимент за извършване на необходимите дейности по техническата експлоатация, поддържане и ремонт на обекта и свързаните с него съоръжения от концесионера и с негови ресурси. Поемането на подобни сложни и потенциално променливи задължения (изискващи в т.ч. съобразяване с текущите изисквания на редица компетентни органи) предполага останалите ангажименти към концедента да са сравнително малки и лесни за отчитане и контрол. В този смисъл в **Обосновката на концесията** са предложени следните елементи, формиращи предложението на участника в процедурата:

- Декларация за поемане на правата и задълженията по техническата експлоатация, поддържане и ремонт на водоема, стената и съоръженията към нея.
- Предложение за стойност на годишното концесионно възнаграждение.
- Инвестиционна програма, конкретизираща концепцията на концесионера, за изграждане и/или реконструкция и модернизация на технологични и инфраструктурни съоръжения (в т.ч. пътища, площадки, зелени площи, трайни насаждения), осигуряващи:
- условия за нормална и безопасна експлоатация и поддържане на водоема;
- условия и възможности за организиране на туристически, почивни и спортни дейности и мероприятия.

Инвестиционната програма включва разпределение на общата инвестиция по отделни инвестиционни проекти (обекти, съоръжения и др.), както и по години. *Срокът* за изпълнение на инвестиционната програма е *2 години*, считано от началото на концесията.

Инвестициите, пряко свързани с дейността „рибовъдство" не следва да се приемат като елемент на настоящето предложение, тъй като не променят първоначалните параметри на обекта – предмет на концесията.

Санкциите за неизпълнение на посочените задължения (освен прекратяването на концесията по реда на т. 6.4 от **Основните права и задължения при концесията**) също трябва да бъдат опростени, еднозначни и лесни за контрол.

Предвидили сме санкция за закъснение при изплащане на концесионното възнаграждение (вж. т. 8.4) в размер на законната лихва за периода след крайния срок за заплащане, съгласно т. 8.2 (31.01. на годината, за която е дължимо плащането). Закъснението с повече от една година от посочения по-горе срок може да бъде основание за прекратяване на концесията.

За неизпълнение на инвестиционни мероприятия, елементи от инвестиционното предложение на концесионера, концедентът може да прекрати договора едностранно (т. 5.1.4 от **Основните права и задължения при концесията**). Възможно е да се предвиди и парична санкция в размер на нереализираните инвестиции, включени в инвестиционното предложение на концесионера.

Редът за решаване на споровете между страните трябва да включва в договора най-малко следните условия:

- всички спорове между страните се уреждат със споразумение между тях. Ако такова не може да бъде постигнато, споровете се разрешават в съответствие с действащото в Република България законодателство, пред съответния компетентен съд.

- за неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото в Република България законодателство.

При изтичане или прекратяване на договора концесионерът е длъжен да предаде водоема и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения, в техническо и функционално състояние, отговарящо на срока на съществуването им и гарантиращо нормалната и безопасна експлоатация на обекта (вж. т. 5.4 от **Основните права и задължения при концесията**).

Основен показател за подобно състояние ще бъдат становищата и предписанията на компетентните органи и специализирани фирми, осъществяващи контрол и/или специализирани дейности, свързани с техническата експлоатация, поддържане и ремонт на съоръженията, в съответствие със законодателството, действащо към момента на предаването на обекта. Напр. в настоящия момент подобно състояние би следвало да съответства на регламентираното в чл. 50, т.1 на ***Наредбата*** изправно техническо състояние.

При едностранно прекратяване на договора по вина на концесионера или при прекратяване по инициатива на концесионера е целесъобразно да се предвиди обезщетение, дължимо от концесионера, формирано от концесионното възнаграждение за период от една година и стойността на очакваните годишни разходи за техническа експлоатация, текуща поддръжка и ремонти на обекта и прилежащите му съоръжения (вж. т. Е от разд. VI на настоящата разработка).

III. Основни характеристики на обекта на концесията – съгласно АОС № 4375/7.09.2022 г. на Община Разлог, обектът представлява поземлен имот с идент. 02960.75.342 в местност „Долците" по кадастралната карта на с. Бачево, общ. Разлог, обл. Благоевград, с площ от 38653 кв.м., трайно предназначение на територията: територия, заета от води и водни обекти, начин на трайно ползване: Водоем, категория на земята: X (десета), при граници на имота, съвпадащи с границите по скицата: поземлени имоти №№ 02960.73.45, 02960.73.348, 02960.73.93, 02960.75.348, 02960.75.8, 02960.75.7, 02960.75.9, 02960.75.1, 02960.74.296, 02960.73.126, 02960.73.115, 02960.73.294 и 02960.73.44.

IV. Възможности за извършване на стопански дейности в обекта на концесията – рибовъдство, напояване, индивидуален и спортен риболов, туристическа дейност.

V. Основни условия и елементи на концесията, включително основни права и задължения на страните по концесионния договор.

1. Предмет на концесията

Община Разлог предоставя концесия за строителство, експлоатация и поддържане на обект – водоем, разположен в поземлен имот с идентификатор 02960.75.342 в землището на село Бачево, община Разлог.

2. Срок на концесията – 35 години.

3. Начин на определяне на концесионера – чрез провеждане на открита процедура по реда на гл. III от Закона за концесиите (ЗК).

4. Предметът на концесията включва:

- техническа експлоатация, текущо поддържане и ремонт на язовира и свързаните с него съоръжения;

- извършване на стопански дейности, които не променят предназначението на обекта и неговите функции като елемент от системата на хидромелиоративните съоръжения в района, не увреждат неговите елементи, не са свързани с опасности за околната среда, човешкото здраве и имуществото на други лица и не са забранени от действащото законодателство – рибовъдство, напояване, индивидуален и спортен риболов, туристическа, почивна и спортна дейност.

5. Основни права и задължения на концесионера:

5.1. Да използва обекта добросъвестно, съгласно неговото предназначение и дейностите, за които е предоставена концесията, като не допуска действия които могат да доведат до икономическа неизгодност на бъдещата му експлоатация, както и да не променя по какъвто и да било начин предназначението на обекта.

5.1.1. Да не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство на концесионната територия.

5.1.2. Да съгласува предварително с концедента извършването на строителство и подобрения на концесионната територия.

5.1.3. Да изпълни проектите, предвидени в инвестиционното предложение, по начина и в сроковете, договорени с концедента.

5.1.4. Неизпълнението на проектите, в сроковете, предвидени в инвестиционното предложение, е основание за едностранно прекратяване на договора от страна на концедента.

5.2. Да ползва язовира, като осъществява в него дейностите, регламентирани в концесионната документация, както и всички други дейности, които не противоречат на условията на концесионния договор и не са забранени от действащото законодателство. Да организира и извършва всички дейности в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

5.3. Да ползва съоръженията на язовира и изградената инфраструктура.

5.4. Да предаде язовира и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения на собственика, при изтичане срока на концесията, в техническо и функционално състояние, отговарящо на срока за съществуването им и гарантиращо нормалната и безопасна експлоатация на язовира.

5.5. Да заплаща на концедента дължимите концесионни възнаграждения при условия и срокове, договаряни между страните.

5.6. Да не прехвърля правата и задълженията си по концесионния договор на трети лица, освен ако това не е уговорено с концедента.

5.7. Да изпълнява изцяло всички задължения на собственика по експлоатацията и ползването на язовира, хидротехническите и

инфраструктурните съоръжения, регламентирани в ***Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние - ДВ, бр. 9 от 31.01.2020*** г. и да съобразява дейността си с действащото законодателство.

5.7.1. Към момента на подписване на концесионния договор концесионерът трябва да отговаря на изискванията за оператор на язовирна стена, съгласно пар. 1 ал. 1 т. 95 от Допълнителните разпоредби на Закона за водите, или да има договор за извършване на дейностите, предвидени в чл. 138 от Закона за водите, с друго лице отговарящо на изискванията за оператор на язовирна стена.

5.8. Да набира целево средства за ремонт на язовира, обслужващите го съоръжения и инфраструктура, в размера, посочен във Финансово-икономическия анализ, за изразходването на които да предоставя отчет на концедента.

5.8.1. Средствата по т. 5.8 могат да се изразходват изцяло през годината, в която са отчислени

или

част от тях да се изразходват авансово за реализацията на по-мащабни работи и/или съоръжения, след което да се добавят към текущите разходи за поддръжка и ремонт през следващите три години

или

част от тях да се оставят за изразходване през следващите три години за реализацията на по-мащабни работи и/или съоръжения, при което се приспаднат от общите разходи за поддръжка и ремонт през годината, в рамките на която са изразходвани.

5.8.2. Средствата по т. 5.8 се актуализират в тримесечен срок след края на всеки период от 2 години (или в тримесечен срок след период, в който ръста на цените е повече от 15 %) с индекса на цените и инфлацията на Националния статистически институт през изминалия период.

5.9. До 31.03. на всяка календарна година да подава отчет за изпълнението на следните текущи ежегодни мероприятия:

- При наличие на слягания, коловози, прокопавания и други нарушения по короната на стената незабавно да се възстановява плътността и равнинността и;
- Изготвяне и актуализиране на авариен план;
- Да се организира и поддържа нормалното функциониране на авариен склад с необходимите инструменти и материали, съгласно изискванията на компетентните органи;
- Да се почиства от растителност и да се възстановява нормалния профил на сухия и мокрия откос на стената;
- Да се поддържат нормалните параметри на преливните съоръжения;
- Да се поддържа в добро техническо състояние основния изпускател;
- Да се поддържа нормалния профил и да се почистват от растителност и храсти стената, преливните съоръжения, канала след крана на основния изпускател и преливния канал;
- Да се поддържа проводимостта на отводния канал в съответствие с параметрите на преливните съоръжения на разстояние 500 м. от стената.

5.10. Да предостави, по указание на концедента, места за общо ползване на водите и да осигури ползване на вода за напояване, по начин

и в обем, съответстващ на изискванията на действащото законодателство и текущо договарян между страните, който не възпрепятствува основната дейност по концесията в обема, предвиден във Финансово-икономическия анализ.

5.11. Да допуска по всяко време представители на компетентните контролни органи и представителите на концедента, както и да предоставя документацията, уточнена в договора.

5.12. При форсмажорни обстоятелства да предоставя ресурси и съдействие, по ред текущо уточняван между страните.

5.13. Да запази и поддържа екологичната биосреда в язовира, с оглед комплексно използване на водите.

5.13.1. Концесионерът да уведоми компетентния орган по околна среда за дейностите, предмет на концесията, за произнасяне по отношение на необходимостта от провеждане на процедура по реда на глава Шеста от Закона за опазване на околната среда и да спазва дадените му от компетентния орган указания.

5.13.2. При изпълнение на строителни и/или ремонтни дейности да се спазват конкретно приложимите изисквания на ***Наредба № 1 от 27 юни 2005 г. за норми за допустими емисии на вредни вещества (замърсители), изпускани в атмосферата от обекти и дейности с неподвижни източници на емисии.***

5.14. При необходимост да представи оценка за въздействие върху околната среда, съгласно изискванията на действащото законодателство.

5.15. Да застрахова за своя сметка обекта на концесията, в т.ч. за всички възможни щети и неблагоприятни последици от неговата експлоатация, техническо поддържане и ремонт.

5.16. Да заплаща всички дължими държавни такси и всички данъци и такси по ЗМДТ, свързани с експлоатацията на обекта.

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

5.17.1. При упражняване на правата по концесията, както и на съпътстващите права, концесионерът е длъжен да спазва всички изисквания относно опазване на човешкото здраве, водностопанските съоръжения, околната среда, защитените територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред, съгласно наредбите на Общински съвет – Разлог и действащото законодателство.

5.17.2. Концесионерът е длъжен да уведомява незабавно концедента за нововъзникнали обстоятелства, създаващи опасност за националната сигурност, отбраната и обществения ред.

5.17.3. Концесионерът е длъжен:

5.17.3.1 Да изготви авариен план на язовира, в съответствие с изискванията на чл. 138а, ал. 1 и 2 от Закона за водите и приложение № 2 към чл. 57, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние (Обн. ДВ, бр. 9 от 31 януари 2020 г.);

5.17.3.2. Да съгласува аварийния план по предходната подточка с концедента и със собствениците на каскадно разположените хидротехнически съоръжения по поречието на реката, както и със собствениците на други съоръжения, свързани с язовирите, в тримесечен срок от подписването на концесионния договор;

5.17.3.3. Незабавно да предприема мерки по изпълнение на всички предписания по техническото състояние и експлоатацията на язовирната стена и съоръженията към нея, дадени от компетентните органи.

5.17.4.Концесионерът е длъжен да изпълнява задълженията по чл.35, ал.3 от ЗЗБ.

5.17.5. Концесионерът е длъжен да изпълнява задълженията по чл.142 от ЗВ.

5.17.6. Концесионерът е длъжен да изпълнява всички изисквания на компетентните органи, свързани с националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред.

5.18. При реализация на инвестиционни намерения, свързани с изграждане на сгради, спомагателни постройки, технологични и инфраструктурни съоръжения (в т.ч. пътища и площадки) и други дейности, свързани с нарушаване на целостта на земния пласт в терените около водоема, стриктно да се спазват разпоредбите на чл. 160, ал. 2 от Закона за културното наследство и действащото в страната законодателство, касаещо опазването на културни ценности, както и препоръките и указанията на компетентните органи.

5.18.1. Когато при извършване на дейности, свързани с поддръжката на обекта и неговото обслужване, бъдат открити структури и/или находки, имащи признаци на културни ценности, концесионерът е задължен временно да прекрати работа и незабавно да уведоми концедента за това. Двете страни по договора са длъжни да предприемат мерки за запазване на откритите структури и/или находки и да уведомят незабавно Регионален исторически музей – Благоевград, Министерство на културата и НИНКН.

6. Основни права и задължения на концедента:

6.1. Да получава концесионните възнаграждения в срокове и по условия, описани в договора.

6.2. Право на собственост върху язовира, инфраструктурата и други активи, описани в договора.

6.3. Да контролира изпълнението на задълженията на концесионера по договор, включително и чрез право на достъп до обекта и получаване на информация и документи.

6.4. Да прекрати едностранно договора при неизпълнение на задълженията на концесионера.

6.4.1. При едностранно прекратяване на договора по вина на концесионера или при прекратяване на договора по инициатива на концесионера:

- концесионерът дължи обезщетение включващо концесионното възнаграждение за период от една година след датата на прекратяване на договора, актуализирано по начина, предвиден в т. 8.3 ;
- стойността на годишните разходи за техническа експлоатация, текуща поддръжка и ремонт на обекта и прилежащите му съоръжения – определени в т. VII на разд. Г.2 от финансово-икономическия анализ и актуализирани по начина, предвиден в т. 8.3 за периода от началото до датата на прекратяване на концесията.

6.5. Да не пречи на концесионера да изпълнява задълженията си по договор, освен в случаите, регламентирани в действащото законодателство или при форсмажорни обстоятелства.

6.6. Да оказва съдействие при осъществяване на концесията, ако действията на концесионера са съобразени с договорните условия.

6.6.1. Да осигурява на концесионера постоянен и неограничен достъп до всички части от язовира и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения (в т.ч. разположени в други общински имоти) за осъществяване на дейностите, свързани с нормалната техническа експлоатация, поддържане и ремонт, задълженията по концесионния договор и действащото законодателство.

6.7. Да развали договора, по реда и при условията, предвидени в пар. 3 на Преходните и заключителните разпоредби на Закона за сдружения за напояване.

7. Начало на концесията – датата на влизане в сила на концесионния договор.

8. Концесионно възнаграждение.

8.1. Размерът на концесионното възнаграждение се определя от предложението на концесионера, но не може да бъде по-малко от определеното във финансово-икономическия анализ ***начално годишно концесионно възнаграждение***, а именно – **1 680 лв., без ДДС**.

8.2. Годишното концесионно възнаграждение се изплаща в срок до 31.03. на годината за която е дължимо, по начин, текущо договарян между страните.

8.3. Корекция на концесионното възнаграждение се извършва в тримесечен срок след края на всеки период от две години (или в тримесечен срок след период, в който ръста на цените е повече от 15 %) с индекса на цените и инфлацията на Националния статистически институт през изминалия период.

8.4. За закъснение при изплащане на концесионното възнаграждение концесионерът дължи санкция в размер на законната лихва за периода след срока, посочен в т. 8.2.

8.5. При закъснение на изплащането на концесионното възнаграждение с повече от една година след срока, посочен в т. 8.2, концедентът може да прекрати едностранно договора.

9. Гаранции за изпълнение на задълженията по концесионния договор:

9.1. За изпълнението на задълженията по концесионния договор, концесионерът внася при подписването на договора сума в размер на 50 % от договореното при явяването на конкурса годишно концесионно възнаграждение, която му се връща след изтичането на договора. Начинът на внасяне се определя в конкурсната документация.

10.1. Всички спорове между страните се уреждат със споразумение между тях. Ако такова не може да бъде постигнато, споровете се разрешават в съответствие с действащото в Република България законодателство, пред съответния компетентен съд.

10.2. За неуредените в този договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото в Република България законодателство.

VI. Моделиране, анализ и избор на най-вероятните ефективни варианти за технико-технологичните и финансово-икономически параметри на концесията

Особеностите и условията, мотивирани в предишните раздели, показват че подобни хидромелиоративни съоръжения едва ли ще представляват съществен конкретен интерес като обекти за комплексно използване (респ. за привличане на съществени инвестиции), с оглед на ограничените възможности за използването им (най-вече за рибовъдство), липсата на изградена съвременна обща и технологична инфраструктура, физическото остаряване и свързаните с това бъдещи разходи за текущо поддържане и ремонти на съоръженията. В този смисъл, нормално е че Възложителят не е определил еднозначни изисквания към разработката по отношение на извършваните в обекта дейности, както и по отношение на срока на концесията. По тази причина екипът, осъществяващ разработката се насочи към определяне стойността на обекта, респ. на концесионното възнаграждение, на основата на очакваните приходи от използването на обекта за рибовъдство.

Ориентацията към този подход се определя и от:

1. Неясните перспективи относно използването на води от водоема за напояване:

1.1. Неизясненатa практика относно правата за ползване на водните ресурси за напояване от трети лица (освен собственика и концесионера).
2. Неблагоприятните перспективи за развитие на поливно земеделие в района, респ. за интерес към ползване на вода за напояване, поради влошената социално-икономическа ситуация в района и причините, посочени в т. 1.1,
3. Възможностите за организиране на рибовъдство в обекта, при това без големи инвестиции в реконструкции на съоръжението.
4. Досегашната практика в Общината и региона, потвърждаваща изводите, мотивирани в т.т. 1 и 2.
5. Предварителните проучвания показват, че възстановителната стойност на обектите е твърде висока за да се използва като основа за определяне на концесионното възнаграждение. Този факт е логичен, като се има предвид ограниченото и едностранно използване на обекта в момента. Все пак възстановителната стойност ще се използва като основа за определяне на разходите по техническата експлоатация, поддръжката и ремонта на съоръженията.

Като най-реална възможност за осъществяване на ефективна стопанска дейност във водоема, считаме че се очертава отглеждането на шаранови риби.

Моделирането на производствено-стопанската дейност по развъждане на риба е извършено при следните, най-съществени, характеристики и условия:

А. Развъждане на шаран в рамките на един угоителен сезон, при допускането, че е възможно 20 – 30 % от рибата да се реализира през следващата година, с оглед – достигане на живо тегло (над 1 кг.) подходящо за пазарна реализация на рибата. Иначе казано, това предполага един постоянен улов за период от 1 година, тъй като едни и същи количества се реализират допълнително, но и остават за реализация през следващата година.

Б. Зарибяване с около 200 риби на 1 дка водна площ.

В. Оцеляемост на заложения зарибителен материал – 90 %.

Г. Рибовъдството, като елемент от стопанския живот на страната не се отличава с особено съществен дял в реализираният обществен продукт, респ. с динамика на развитие, различна като посока и/или темпове на общите стопански процеси. В този смисъл може да се очаква (с известно закъснение – до 1-2 год.) темповете на нарастване на приходите от реализация на продукцията да следват нарастването на разходите, свързано с макроикономическата среда.

Д. Годишни производствени разходи за дейността „рибовъдство”, включващи:

Д.1. Разходи за закупуване на зарибителен материал.

Д.2. Разходи за храна на рибата.

Д.3. Други технологични разходи – за варуване, профилактични третирания, ел. енергия, транспортни разходи и др.

Д.4. Разходи за амортизация на собствени активи – съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и Счетоводен стандарт (СС) № 4 – Отчитане на амортизациите.

Д.5. Разходи за персонал.

Е. Годишни разходи за текуща поддръжка и ремонти на язовира и прилежащите му съоръжения – определени в зависимост от типа, пространствените характеристики и сложността на хидромелиоративните съоръжения.

Мероприятията и дейностите, в т.ч. тези с инвестиционен характер, финансирани със средствата по т. Е, се отчитат пред собственика (Община Разлог) в едномесечен срок от изтичането на всяка година, считано от датата на влизане в сила на концесионния договор. Начинът и приоритетът на извършване на дейностите се определя от концесионера, в съответствие

с действащото законодателство и предписанията на компетентните органи, като е задължително ежегодното изпълнение на следните мероприятия:

- При наличие на слягания, коловози, прокопавания и други нарушения по короната на стената незабавно да се възстановява плътността и равнинността и;
- Изготвяне и актуализиране на авариен план;
- Да се организира и поддържа нормалното функциониране на авариен склад с необходимите инструменти и материали, съгласно изискванията на компетентните органи;
- Да се почиства от растителност и да се възстановява нормалния профил на сухия и мокрия откос на стената;
- Да се поддържат нормалните параметри на преливните съоръжения;
- Да се поддържа в добро техническо състояние основния изпускател;
- Да се поддържа нормалния профил и да се почистват от растителност и храсти стената, преливните съоръжения, канала след крана на основния изпускател и преливния канал;
- Да се поддържа проводимостта на отводния канал в съответствие с параметрите на преливните съоръжения на разстояние 500 м. от стената.

Получените на основата на този модел стойности на очаквания чист приход от дейността „рибовъдство", респ. на чистия приход от концесията (след отчитане на разходите по т. Е), определят основното финансово изискване на Община Разлог към концесионните предложения:

- минимална стойност на годишното концесионно възнаграждение – 1 680 лв., без ДДС.

VII. Основни рискове, свързани с реализацията на концесията.

Нарушаване на икономическия баланс на дейностите, свързани с нормалната и безопасна експлоатация на хидротехническите съоръжения и на стопанските дейности, предмет на концесията, може да възникне в резултат на влиянието на следните основни групи от фактори:

- фактори, свързани с евентуални промени и/или претенции към собствеността на обекта. В момента такива обстоятелства не са установени;

- фактори, свързани с евентуални промени в начина и организацията за ползване на води от водоема. С оглед състоянието и перспективите за развитие на поливно земеделие в района не се очаква съществено влияние на този тип фактори.

- фактори, свързани с нарушаване правилата за техническа експлоатация и безопасност, регламентирани в действащото законодателство. В този случай отговорността за всички потенциални щети и пропуснати ползи е на концесионера, с оглед на задължението му да извършва всички мероприятия по текущото поддържане, ремонта и реконструкцията на хидротехническите съоръжения. Тези задължения на концесионера са обвързани с целевото изразходване на определени средства, с които е намалена стойността на концесионното възнаграждение.

VIII. Финансово-икономически показатели на концесията и ефективност на концесията от гледна точка на концедента.

Основните финансово-икономически показатели на концесията, определени във финансово-икономическия анализ са:

Нетна настояща стойност на обекта на концесията (NPV) – 17 050 лв.

Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR) – 24 %.

Срок на концесията – 35 години.

Предложението за начална стойност на **годишното концесионно възнаграждение е 1 680 лв., без ДДС.**

Посочените характеристики предполагат възможности за организиране от концесионера на печеливши дейности, свързани с цялостното управление, експлоатация и използване на водоема, респ. платежоспособен интерес към процедурата за предоставяне на концесия.

Прогнозната стойност на концесията определена на основата на предполагаем растеж от 4 % на приходите от обекта и дисконтов процент 4% (препоръчван най-често при процедури за оценка на проекти от държавни органи и организации) е **1 312 500 лв.**, което я определя като концесия под европейския праг.

Икономическият баланс на концесията при посочените по-горе срок на концесията и стойност на концесионното възнаграждение може да се разглежда като съпоставимост между нетната настояща стойност на концесията и нетната настояща стойност на очакваните приходи на Общината. Определянето на посочените стойности е извършено като очакваните нетни парични потоци (изчислени като нарастващи с 4 % годишно) се дисконтират с дисконтов фактор при норма на дисконтиране 15% и се формира кумулативен дисконтиран нетен паричен поток Динамиката на този поток показва, че откупуването на инвестицията (27,05 х.лв.) настъпва през 9-та година от началото на концесията. Нетната настояща стойност на концесията е **17 050 лв.**, а нетната настояща стойност на очакваните от общината приходи – **16 950 лв.**, което показва съпоставимост, респ. справедливо разпределение на икономическата изгода между концесионера и концедента.

Ефективността на концесията от гледна точка на концедента е свързана с:

1. Съхраняването на съвкупността от хидромелиоративни съоръжения в региона, като функционално годна за експлоатация взаимносвързана система, осигуряваща нормалния и безопасен отток и използване на водите, в т.ч. при екстремни ситуации.
2. Осигуряването на редовна целенасочена технологична поддръжка и ремонт на основните функционални съоръжения на водоема.
3. Социалният ефект, в резултат на:
   - разкриването на нови работни места в дейностите по използването и технологичната поддръжка на водоема и свързаните с него съоръжения;
   - възможностите за използването на водоема и неговите околности за индивидуален риболов и спортно-туристически мероприятия.
4. Получаването на концесионно възнаграждение, което при определени условия може да бъде по-високо, в зависимост от привлечените ресурси и евентуалните иновативни решения, повишаващи ефективността на стопанската дейност на концесионера, респ. стойността на неговото предложение за концесионно възнаграждение.

IX. Избор на вида на концесията.

Особеностите и характера на дейностите, описани в разд. IV, както и изискванията, мотивирани в **Закона за концесиите (ЗК)** определят като най-адекватна форма за предоставяне на посочените дейности – концесията за строителство (вж. чл. 7 от ЗК).

Сравнително опростените и малко на брой изисквания и еднозначността на показателите, с които се оценяват предложенията на участниците, както и изискването на чл. 52 от **ЗК** определят избора на процедурата за определяне на концесионер – **открита процедура.**

X. Изисквания за подбор на участниците .

Липсата на специални изисквания и на необходимост от значителни ресурси при извършване на дейностите, които могат да се организират в обекта на концесията, определят като единствени ограничения разпоредбите на чл. 60 от Закона за концесиите (ЗК).

В този смисъл, участниците следва да предоставят декларации за отсъствие на обстоятелствата по чл. 60 ал. 2 от ЗК, с отчитане на изключенията, предвидени в чл. 60 ал. 4 от ЗК.
Липсата на тази декларация е основание за отстраняване на участника.
С оглед приоритета на изискването за осигуряване на нормална, безопасна и съобразена с изискванията на действащото законодателство експлоатация и текущо поддържане на съоръженията, е целесъобразно да се предвиди **изискване** към момента на подписване на концесионния договор **концесионерът да отговаря на изискванията за оператор на язовирна стена, съгласно пар. 1 ал. 1 т. 95 от Допълнителните разпоредби на Закона за водите, или да има договор за извършване на дейностите, предвидени в чл. 138 от Закона за водите, с друго лице отговарящо на изискванията за оператор на язовирна стена.**

Изпълнението на това изискване е условие за сключването на концесионния договор.

XI. Документи, формиращи предложението на участника в процедурата.

1. Декларация за поемане на правата и задълженията по техническата експлоатация на водоема, стената и съоръженията към нея.

Приоритета на целите, свързани със запазването и нормалната експлоатация на хидромелиоративните съоръжения на територията на Община Разлог изискват участниците да декларират, че ще осъществяват стопанската си дейност в обекта на концесията като за целия срок на концесията поемат **изцяло правата и задълженията по експлоатацията, ползването, поддържането и ремонта на водоема, хидротехническите и инфраструктурните съоръжения** по реда на действащото законодателство, в т.ч. по реда на чл. 4 ал. 2 и 3 от ***Наредба за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях и за осъществяване на контрол за техническото им състояние - ДВ, бр. 9 от 31.01.2020 г. (наричана по-нататък Наредбата)***, както и по реда на евентуални бъдещи нормативни документи, регламентиращи посочените права и задължения.

2. **Предложение за стойност на годишното концесионно възнаграждение.**

Приетият принцип за липса на ограничения и стимулиране на по-ефективни технологични и организационни решения определя като най-съществен критерий за оценка на предложенията, респ. документ, формираш предложението на участника в процедурата, предложението за стойност на годишното концесионно възнаграждение.
Предложенията за стойност на годишното концесионно възнаграждение са в български левове и не трябва да са по-ниски от определената в концесионните анализи начална стойност в размер на **1 680 лв., без ДДС**. Предложения, включващи по-ниска стойност няма да бъдат разглеждани, като несъответстващи на икономическите изисквания на Общината.

3. **Инвестиционна програма за изграждане на сгради, спомагателни постройки, технологични и инфраструктурни съоръжения (в т.ч. пътища, площадки, зелени площи, трайни насаждения), подобряващи:**
- условията за експлоатация и поддържане на водоема;
- условията и възможностите за организиране на туристически, почивни и спортни дейности и мероприятия.

Инвестиционната програма включва разпределение на общата инвестиция по отделни инвестиционни проекти (обекти, съоръжения и др.), както и по години. ***Срокът*** за изпълнение на инвестиционната програма е ***2 години***, считано от началото на концесията.

Инвестициите, пряко свързани с дейността „рибовъдство” не следва да се приемат като елемент на настоящето предложение, тъй като не променят първоначалните параметри на обекта – предмет на концесията.

В заключение може да се обобщи, че минималните изисквания към офертите включват:

- Поемане от концесионера на правата и задълженията по техническата експлоатация, поддържането и ремонта на водоема, стената и свързаните с тях съоръжения по начина, посочен в т. 1 от настоящия раздел.
- Към момента на подписване на концесионния договор концесионерът да отговаря на изискванията за оператор на язовирна стена, съгласно пар. 1 ал. 1 т. 95 от Допълнителните разпоредби на Закона за водите, или да има договор за извършване на дейностите, предвидени в чл. 138 в от Закона за водите, с друго лице отговарящо на изискванията за оператор на язовирна стена.
- Концесионерът да предложи концесионно възнаграждение не по-ниско от определената в концесионните анализи стойност от 1 680 лв., без ДДС.
- Инвестиционната програма да осигурява нормални и съобразени с действащото законодателство:

- условия за експлоатация и поддържане на водоема;

- условия и възможности за организиране на туристически, почивни и спортни дейности и мероприятия.

XII. Методика за оценка на предложенията.

Оценката на представените предложения ще бъде сбор от показатели, оценяващи най-съществените условия и изисквания към концесията, с относителна тежест посочена по-нататък:

1. Показател, оценяващ предложения размер на годишното концесионно възнаграждение (**Пк**) – с относителна тежест 80 %.

$$Пк = \frac{Ki}{Kmax} . 80$$

където Ki [лв.] – предложения от i-я участник размер на концесионното възнаграждение;

Ki ≥ 1 680 лв., без ДДС.

Kmax [лв.] – най-високия предложен размер на концесионното възнаграждение.

Стойността на **Пк** може да бъде ≤ 80.

2. Показател, оценяващ срока за изпълнение на инвестициите (Пс) – с относителна тежест 20 %. Отчита се на основата на направеното инвестиционно предложение.

$$Пс = \frac{Tmin}{Ti} . 20$$

където Ti [месеци] – срок за изпълнение на инвестициите, предложен от i-я участник;

Tmin [месеци] – най-краткия предложен срок за изпълнение на инвестициите.

Ti ≤ 24.

С оглед елиминиране на нереални предложения Ti ≥ 2 месеца.

Стойността на **Пс** може да бъде ≤ 20.

Участник, който не направи инвестиционно предложение (или чието предложение не е прието от комисията) получава оценка Пс = 0.

Окончателната оценка на предложението на даден участник ще се определи съобразно стойността на интегрален показател (**Пок**), който представлява сбор от показателите, мотивирани в т.т. 1 и 2, отчитащи и относителните тежести на отделните критерии.

Пок = Пк + Пс

Стойността на **Пок** може да бъде ≤ 100.

Печели предложението, за което се получава най-висока стойност на **Пок.**