

О Б О С Н О В К А

П О

ЧЛ. 58 ОТ ЗАКОНА ЗА КОНЦЕСИИТЕ

З А

**ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ ЗА СТРОИТЕЛСТВО НА ОБЕКТИ ОТ
СПОРТЕН КОМПЛЕКС „ДУНАВ“ И ИМОТИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СПОРТА –
ПУБЛИЧНА И ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА РУСЕ**

I. ВЪВЕДЕНИЕ.

Целта на тази обосновка е да се мотивира законосъобразността и целесъобразността на концесията за строителство на обекти от спортен комплекс „Дунав“ и имоти за развитие на спорта – публична и частна общинска собственост на община Русе.

Обосновката се основава на разработени от външни консултанти концесионни анализи – правен, технически и финансово-икономически, и е разработена в съответствие с влезлия в сила на 1 януари 2018 г. Закон за концесиите.

II. ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЯТА.

Предоставянето на концесия за управление на обекти от спортен комплекс „Дунав“ има за цел да осигури:

- задоволяване на потребностите на населението за спортни, атракционни и рекреационни дейности;
- развитие на комплекс „Дунав“ като функционален и привлекателен спортен комплекс с условия за провеждане на официални футболни срещи до ниво „В“ група;
- подобряване на условията на спортно-тренировъчната дейност на сега действащите и на нови спортни клубове;
- увеличаване на броя и качеството на предлаганите спортни услуги за различни видове професионален и масов спорт;
- развитие и подпомагане на други спортни дейности с освободените от общинския бюджет средства за поддръжка на обекти от спортния комплекс.

Постигането на тези цели изисква влягането на инвестиции и човешки ресурси в поддържането и управлението на обектите. В контекста на липсата на достатъчно средства в общинския бюджет за поддържането и стопанисването на обекти от спортен комплекс „Дунав“ и имотите за развитие на спорта, концесията като форма на въвеждане на частно участие в тези дейности е достатъчно аргументирано предложение пред местната изпълнителна власт.

Концесионните анализи обосновават наличието на правно основание и законосъобразност за предоставяне на концесия за обектите от спортен комплекс „Дунав“.

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.

III. ПРЕДМЕТ И ОБЕКТ НА КОНЦЕСИЯ.

Обектът на концесия включва следните обекти от спортен комплекс „Дунав“ и имоти за развитие на спорта – публична и частна общинска собственост на община Русе:

1. Стадион „Дунав“ с обща площ от 23 865 (двадесет и три хиляди осемстотин шестдесет и пет) квадратни метра, представляващ част от поземлен имот с идентификатор 63427.7.754 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, който недвижим имот съгласно Скица №15-162091 от 16.03.2018 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър е с обща площ от 34 429 (тридесет и четири хиляди четиристотин двадесет и девет) кв.м., находящ се в град Русе, квартал Родина, улица Околчица №6, трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, при съседни: 63427.7.755, 63427.7.764, 63427.7.125, 63427.7.126, 63427.7.239, 63427.7.128,

63427.7.724, 63427.7.243, 63427.5.820, актуван с Акт за публична общинска собственост №6711 от 22.06.2012 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №11666, №23, том 33, парт. №11365 от 17.09.2012 г.

2.Сграда с идентификатор 63427.7.754.10 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и четири, точка, десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 477 (четиристотин седемдесет и седем) кв.м., на четири етажа, разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.7.754, с предназначение: административна делова сграда, актувана като публична общинска собственост с Акт за публична общинска собственост №6711 от 22.06.2012 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №11666, №23, том 33, парт. №11365 от 17.09.2012 г., включваща 34 самостоятелни обекти с идентификатори от 63427.7.754.10.1 до 63427.7.754.10.34, подробно описани в акта за общинска собственост.

3.Съблекални към стадион „Дунав“, представляващи самостоятелен обект с идентификатор 63427.7.754.18.2 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и четири, точка, осемнадесет, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 470 (четиристотин и седемдесет) кв.м., разположен в сграда с идентификатор **63427.7.754.18** (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и четири, точка, осемнадесет), едноетажна, с обща площ от 908 (деветстотин и осем) кв.м, изградена в поземлен имот с идентификатор 63427.7.754, с предназначение на сградата: спортна сграда, база, актувана като публична общинска собственост с Акт за общинска собственост №6711 от 22.06.2012 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №11666, №23, том 33, парт. №11365 от 17.09.2012 г.

4.Помощен терен на стадион „Дунав“, представляващ поземлен имот с идентификатор 63427.7.764 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин шестдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 7 555 (седем хиляди петстотин петдесет и пет) кв.м., находящ се в град Русе, квартал Родина, улица Околчица №6, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, при съседни съгласно Скица №15-162158 от 16.03.2018 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър на гр. Русе: 63427.7.755, 63427.7.240, 63427.7.125, 63427.7.754, актуван с Акт за публична общинска собственост №7319 от 30.07.2014 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №10280, №132, том 25, парт. №10095 от 04.08.2014 г.

5.Трасе за стрелба с лък, представляващо поземлен имот с идентификатор 63427.7.755 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 7 865 (седем хиляди осемстотин шестдесет и пет) кв.м., находящ се в град Русе, квартал Здравец, улица „Тича“ №19, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, при съседни съгласно Скица №15-162135 от 16.03.2018 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър на гр. Русе: 63427.7.756, 63427.7.240, 63427.7.764, 63427.7.754 и 63427.5.820, актуван като частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №6719 от 03.07.2012 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №8211, №9, том 23, парт. №7993 от 03.07.2012 г.

6.Сграда на един етаж с идентификатор 63427.7.755.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, седемстотин петдесет и пет, точка,

едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 192 (сто деветдесет и два) кв.м., изградена в поземлен имот с идентификатор 63427.7.755, актувана като частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №6719 от 03.07.2012 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №8211, №9, том 23, парт. №7993 от 03.07.2012 г.

От 14 януари 2019 г. или от деня, следващ датата на прекратяване на Договор за наем от 13.01.2009 г., подписан между община Русе и „ДСВ“ ЕООД, вписан в Имотния регистър с вх. рег. №45, акт №84, том 3, дв. вход. регистър 972 от 21.01.2009 г., ако договора за наем бъде прекратен предсрочно, обектът на концесия ще включва и следните обекти:

1.Поземлен имот с идентификатор 63427.7.125 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, сто двадесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1 658 (хиляда шестстотин петдесет и осем) кв.м., находящ се в град Русе, квартал Родина, улица „Околчица“ №6, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за плувен басейн, при съседни съгласно Скица №15-162105 от 16.03.2018 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър на гр. Русе: 63427.7.240, 63427.7.30, 63427.7.29, 63427.7.126, 63427.7.754 и 63427.7.764, заедно с изградения в имота плувен басейн, актуван като частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №5389 от 16.04.2008 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №9352, акт №104, том XXIII, парт. №5947 от 26.06.2008 г.

2.Сграда с идентификатор 63427.7.125.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, седем, точка, сто двадесет и пет, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед №РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 111 (сто и единадесет) кв.м., с предназначение: друг вид обществена сграда, изградена в поземлен имот с 63427.7.125, актувана като частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №5389 от 16.04.2008 г., вписан в Агенция по вписванията с вход №9352, акт №104, том XXIII, парт. №5947 от 26.06.2008 г.

Недвижимият имот с изградения в него плувен басейн и сградата са предоставени под наем на „ДСВ“ ЕООД, ЕИК 117674271, за срок от 10 години, считано от датата на подписване на договора, т.е. договорният срок на наема изтича на 13.01.2019 г. Договорът за наем е вписан в Имотния регистър с вх. рег. №45, акт №84, том 3, дв. вход. регистър 972 от 21.01.2009 г.

Обектът на концесия включва и:

1.Прилежаща 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 концесия;

2.Приращенията и подобренията върху обекта на концесия и концесионната територия, извършени от Концесионера с негови средства за срока на концесията.

Към настоящият момент, Спортен комплекс „Дунав“ разполага с един затревен терен, който поради лоша поддръжка е в много лошо състояние и почти негоден за ползване, и един изкуствен терен. Цялата инфраструктура, терена и сградният фонд, в това число обектите, които са част от концесията, се нуждаят от основен ремонт и реконструкция. Съгласно **Закона за концесиите, изпълнението на строително-монтажни работи и дейности, чрез които съществуващи обекти – общинска собственост се реконструират, преустройват, възстановяват или им се извършва основен ремонт от икономически оператор, който поема оперативния и строителния риск, се**

предоставя чрез концесия за строителство. Това определя и предмета на концесията, като **концесия за строителство**, което включва: проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности за реконструкция и основен ремонт на обектите, включени в концесията, както и тяхното поддържане в експлоатационна годност за срока на концесията, срещу правота на концесионера да експлоатира обекта на концесия при поемане на оперативния риск.

В обекта на концесия могат да се извършват спортни, атракционни и рекреационни дейности и свързани с тях стопански дейности (ресторантьорство и хотелиерство). Концесионерът няма права да извършва и да допуска извършване и организиране на хазартни игри в обекта на концесия.

IV. ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА КОНЦЕСИЯТА. СРОК НА КОНЦЕСИЯТА.

4.1. ПРОГНОЗА ЗА РАЗХОДИТЕ, СВЪРЗАНИ С ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА ИЛИ С ИЗВЪРШВАНЕТО НА ДРУГИ СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ С ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯТА.

4.1.1. Инвестиционни разходи.

Разработен е финансов модел на концесията за 35 годишен експлоатационен период. В него са определени минималните инвестиции по пера. Необходими са инвестиции за:

- Цялостен ремонт на тревното игрище, включващ цялостна подмяна на тревната настилка; изграждане на автоматична поливна система; изграждане на дренажна система; ремонт и изграждане на нови трибуни; изграждане на осветление; ремонт на козирката и изграждане на LED дисплей на трибуната.
- Изграждане на нов изкуствен терен с размери, отговарящи на изискванията на БФС за провеждане на официални футболни срещи с 4 броя съблекални помещения, включващо проектиране и строителни разрешения; изграждане на изкуствен терен; изграждане на осветление и изграждане на 4 броя съблекални.
- Ремонт на трасе за стрелба с лък.
- Инвестиции в хотелска част на два етапа: I етап, включващ ремонт и преустройство на хотелска част; и II етап – разширение на хотела, включващо проектиране и строителни разрешения, СМР и обзавеждане.
- Освежаване на съществуващия басейн и зоната около него и изграждане на открит ресторант.
- Изграждане на нови спортни зали.

Минималната инвестиционна програма е определена, отчитайки вижданията на Община Русе за развитие и осигуряване на естетическа външна среда и комфорт на гражданите и гостите на града.

За целите на финансовия анализ е предвидено, че инвестициите ще се извършат поетапно в срок до 15-та година от началото на концесията.

Първоначалните инвестиции са оценени на **3 345 000 лв. без ДДС** и са както следва:

Таблица 1. Първоначални инвестиции, в лева без ДДС

| ИНВЕСТИЦИОННИ РАЗХОДИ, (в лева) | до 3-та год. | до 5-та год. | до 8-ма год. | до 10-та год. | до 15-та год. | ОБЩО |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Строително-монтажни работи - сгради, и обзавеждане | | 600 000 | 1 220 000 | 30 000 | 400 000 | 2 250 000 |
| Инвестиции в хотелската част, в т.ч.: | | | | | | |
| - I етап - ремонт и преустройство | | 600 000 | | | | 600 000 |

| ИНВЕСТИЦИОННИ РАЗХОДИ, (в лева) | до 3-та год. | до 5-та год. | до 8-ма год. | до 10- та год. | до 15-та год. | ОБЩО |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| - II етап - разширение, вкл.: | | | | | | |
| - проектиране и строителни разрешения | | | 20 000 | | | 20 000 |
| - СМР и обзавеждане | | | 1 200 000 | | | 1 200 000 |
| Открит ресторант на басейна | | | | 30 000 | | 30 000 |
| Изграждане на нови спортни зали, в т.ч.: | | | | | | |
| - проектиране | | | | | 40 000 | 40 000 |
| - СМР | | | | | 360 000 | 360 000 |
| Строително-монтажни работи - спортни съоръжения | 565 000 | 510 000 | | 10 000 | 10 000 | 1 095 000 |
| Цялостен ремонт на тревното игрище, в т.ч.: | | | | | | |
| - цялостна подмяна на тревната настилка | 300 000 | | | | | 300 000 |
| - изграждане на автоматична поливна система | 15 000 | | | | | 15 000 |
| - изграждане на дренажна система | 25 000 | | | | | 25 000 |
| - ремонт и изграждане на нови трибуни | 200 000 | | | | | 200 000 |
| - ремонт козирка | 15 000 | | | | | 15 000 |
| - изграждане на LED дисплей на трибуната | | | | | 10 000 | 10 000 |
| - изграждане на 2 изкуствени игрища с размери 20м x 40м зад всяка една от вратите | 10 000 | | | | | 10 000 |
| Изграждане на нов изкуствен терен, в т.ч.: | | | | | | |
| - проектиране и строителни разрешения | | 20 000 | | | | 20 000 |
| - изграждане на изкуствен терен | | 300 000 | | | | 300 000 |
| - изграждане на осветление | | 50 000 | | | | 50 000 |
| - изграждане на 4 броя съблекални | | 80 000 | | | | 80 000 |
| Ремонт на трасе за стрелба с лък | | 60 000 | | | | 60 000 |
| Освежаване на съществуващия басейн и зоната около него | | | | 10 000 | | 10 000 |
| Общо инвестиционни разходи | 565 000 | 1 110 000 | 1 220 000 | 40 000 | 410 000 | 3 345 000 |

Финансовите прогнози се направени за период от 35 години.

4.1.2. Разходи за поддръжка и експлоатация.

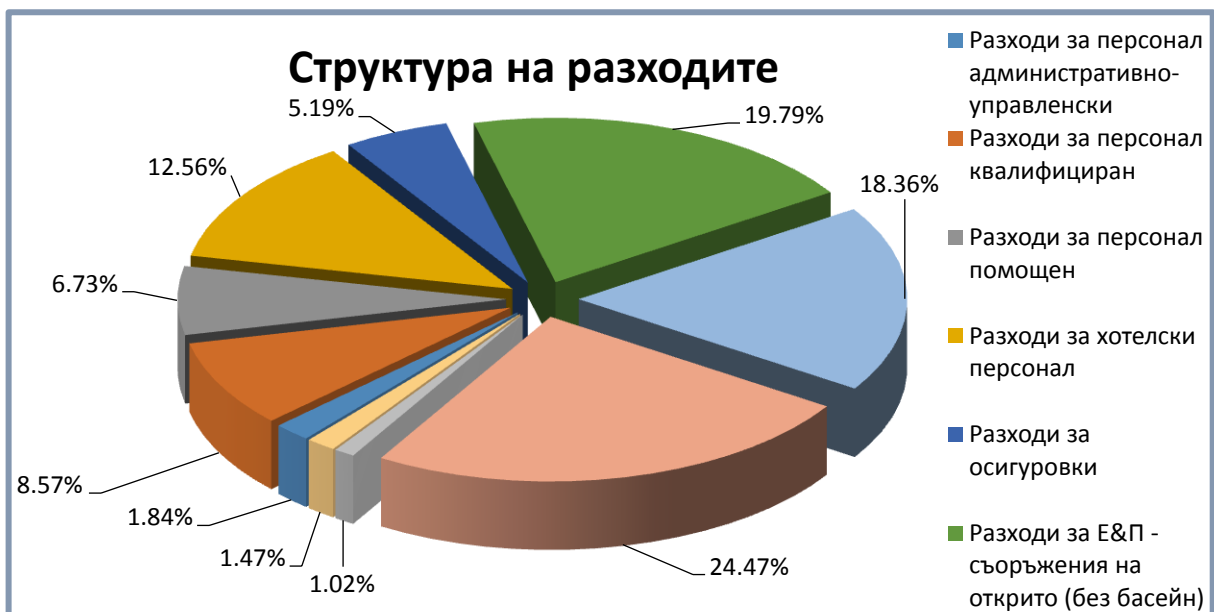
Във финансовия модел са формирани оперативни разходи, съобразно посочените групи услуги, и разходи, свързани с поддръжка и експлоатация на обектите като цяло. Прогнозите са извършени при цени, действащи към момента на изготвяне на анализа, без отчитане на инфлацията и без начисляване на ДДС.

Предвидено е спортните съоръжения на открито да функционират от март до ноември (летен сезон), а спортните зали и хотела – целогодишно.

Прогнозните разходи за срока на ползване са определени въз основа на анализа на съществуващи подобни обекти, капацитетите на оборудването и заетостта, действащи тарифи и нормативи.

- Разходи за персонал – административно-управленски, квалифициран и помощен. Във финансовия модел са заложили 15 души зает персонал, в т.ч. административно-управленски – 3 души, квалифицирани – 6 души и 6 човека, заети с експлоатацията и поддръжката на обектите на концесия. През 6-та год., когато влиза в експлоатация хотелът, се предвиждат 7 души хотелски персонал, а през 9-та год. след разширяването на хотелската част – още 2 души. В прогнозните разчети са посочени нивата на месечните заплати на всяка категория персонал. Средната месечна работна заплата за целия обект е 680 лв. Средствата за осигуровки са предвидени съгласно действащото законодателство.
- Разходи за експлоатация и поддръжка за съоръженията на открито – тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущи ремонти на игрищата и прилежащите площи, инфраструктурните системи, вода за поливане и др. Средногодишните разходи за целия срок на концесията са определени на 116 хил. лв.
- Разходи за експлоатация и поддръжка на спортните зали – тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущи ремонти на сградите и оборудването. Средногодишните разходи за целия срок на концесията са определени на 108 хил. лв.
- Разходи за експлоатация и поддръжка на хотелската част – тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущи ремонти на сградата и оборудването. Средногодишните разходи за целия срок на концесията са определени на 144 хил. лв.
- Разходи за експлоатация и поддръжка на басейна и прилежащата площ – тук са включени ежедневната и годишната поддръжка и текущи ремонти на басейна и оборудването. Средногодишните разходи за целия срок на концесията са определени на 6 хил. лв.
- Разходи за застраховки – застраховане на съоръженията и другите активи от вандализъм и кражби.

Средният размер на годишните експлоатационни разходи за целия прогнозен период е около 499 хил.лв. без ДДС и има следната структура:



Фигура 1. Структура на оперативните разходи

Най-голям дял имат разходите за персонал – заплати и осигуровки – около 35% от всички разходи.

Освен оперативните разходи, към разходите за дейността са включени и разходите за амортизационни отчисления. Годишните амортизации са определени при прилагане на системния линеен метод, като амортизационните норми за сградния фонд са 1,25% годишно, за спортните съоръжения – 4%. Средногодишният размер на амортизациите за срока на концесията е 56 хил.лв.

4.2.ПРОГНОЗА ЗА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ ОТ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯ.

Приходите от дейността са следните:

- Футболни игрища;
- Зала за спортове на закрито;
- Зала за фитнес;
- Стрелба с лък;
- Домакинства на спортни събития;
- Открит басейн;
- Хотелска част;
- Приходи от реклами.

Всички приходи са изчислени в съответствие с прогнозираната заетост и цени на услугите.

- Отдаване за почасово ползване на футболните игрища

За целите на настоящия анализ са приети следните допускания:

- Работно време на игрищата – 8 часа дневно, 7 дни в седмицата, 9 месеца в годината – от март до ноември;
- Цена на ползване на едно игрище – 55 лв. на час;
- Дял от ползвания капацитет – 30% през първата година с плавно нарастване до 70% от десетата година до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност за целия срок на концесията са около 149 хил. лв.

- Други спортове и услуги на закрито

Тук възможностите са много разнообразни. Като пример могат да се споменат бойни изкуства, групови фитнес програми като аеробика, пилатес, зумба, инсанити, групи по народни и спортни танци, йога, масажи, и др.

За целите на настоящия анализ са приети капацитет на залата 30 чов./час и средна цена на човек от 7 лв. при плавно нарастване на заетостта от 40% през 16-та година, когато се предвижда да се изгради залата, до 60% до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 153 хил. лв.

➤ Посещение във фитнес залата

За целите на настоящия анализ за приети следните допускания:

- Работно време на залата – 8 часа дневно, 7 дни в седмицата, целогодишно;
- Цена за ползване на залата – 7 лв. на човек;
- Капацитет на залата – 15 чов./час;
- Дял от ползвания капацитет – 40% през 16-та година, когато се предвижда да се изгради залата, с плавно нарастване до 65% до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 109 хил. лв.

➤ Отдаване за почасово ползване на трасе за стрелба с лък

Приети са следните допускания:

- Работно време на игрището – 8 часа дневно, 7 дни в седмицата, 9 месеца в годината – от март до ноември;
- Капацитет на трасето – 5 чов./час;
- Цена на ползване – 6 лв. на час;
- Дял от ползвания капацитет – 40% през 6-та година с плавно нарастване до 65% до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 48 хил. лв.

➤ Домакинства на спортни събития

Множеството игрища на спортния комплекс могат да се използват и за домакинство на различни видове спортни състезания и първенства. Именно поради тази причина е предвидено и изграждането на трибуни. Приходите от тази дейност са формирани при допускането, че годишно ще се провеждат около 20 такива мероприятия и средната цена за зрители е 10 лв. на човек. При прогнозиран капацитет на стадиона от 2 000 души и заетост от 30% до 60% средногодишните приходи са около 214 хил. лв.

➤ Открит басейн

В спортния комплекс има открит басейн, който понастоящем се ползва под наем. След изтичане на договора за наем в началото на 2019 г. басейнът ще бъде включен в обекта на концесия. Предвидено е басейнът да се ползва като градски плаж през летните месеци от годината.

Приети са следните допускания:

- Работно време на басейна – 4 месеца в годината;
- Капацитет на басейна – 80 чов./ден;
- Цена на ползване (вкл. чадър и шезлонг) – 5 лв. на ден;
- Дял от ползвания капацитет – 40% след ремонта в 10-та година, с плавно нарастване до 65% до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 22 хил. лв.

➤ Хотелска част

Хотелът ще реализира приходи след 5-та година от концесията, когато ще бъде завършен първият етап от преустройството му. Допусканията са следните:

- Работно време – целогодишно;
- Капацитет – 50 души на ден, а след разширението през 10-та год. – 75 души на ден;
- Цена на нощувка – 25 лв.

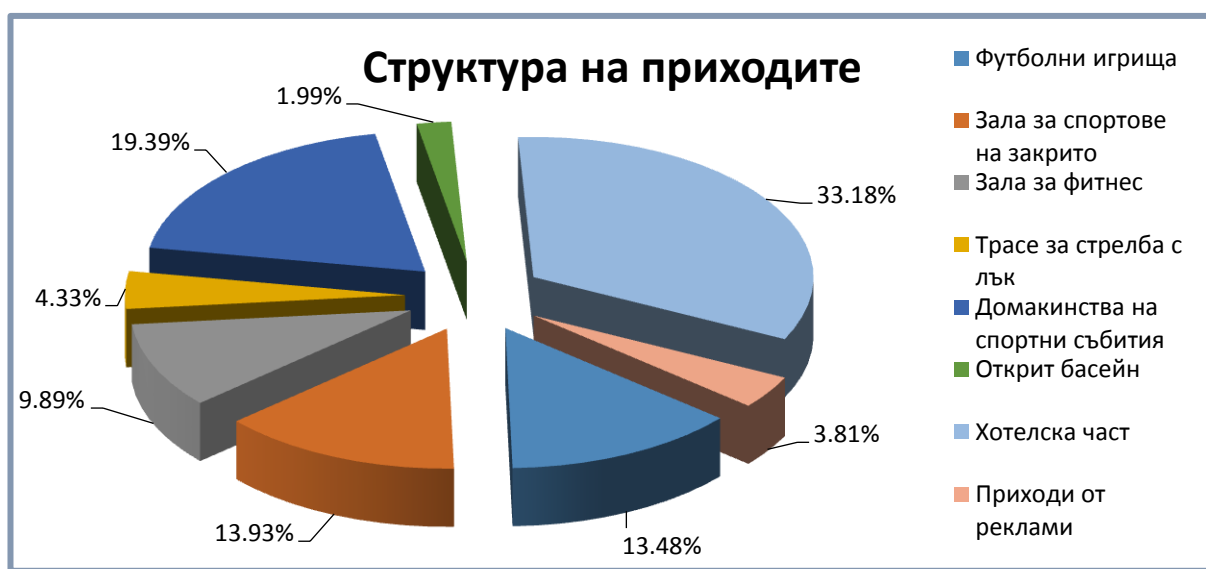
- Дял от ползвания капацитет – 30% в началото с плавно нарастване до 60% до края на концесионния период.

При така заложените условия средногодишните приходи от тази дейност са около 365 хил. лв.

➤ Приходи от реклами

Масова практика е по стадиони и спортни комплекси да се предоставят рекламни площи. В настоящия анализ е предвидено предоставянето на рекламни пана с размери 6x1, които се разполагат около терена на игрищата, зад футболните врати и около трибуните. Прогнозирани са средногодишни приходи от тази услуга в размер на 42 хил. лв.

Общият размер на прогнозните средногодишни приходи е над 1,06 млн. лв. за целия прогнозен период. Структурата на приходите средно за целия прогнозен период е показана на фигурата по-долу.



Фигура 2. Структура на приходите

От фигурата е видно, че приходите от спорт на открито и закрито формират около 63% от общите приходи, макар и при непълна заетост.

4.3. АНАЛИЗ НА ЕФЕКТИВНОСТТА НА КОНЦЕСИЯТА.

Показателите, които са необходими за тестване на финансовите резултати от концесията, са:

- Финансова нетна настояща стойност на инвестицията и на капитала (FNPV/C и FNPV/K);
- Финансова вътрешна норма на възвръщаемост на инвестицията и на капитала (FIRR/C и FIRR/K);
- Финансов срок на изплащане на инвестицията и на капитала (FPBP/C и FPBP/K);
- Индекс на рентабилността (PI).

Норма на дисконтиране

Определянето на нетната настояща стойност се основава на метода на дисконтираните парични потоци. Приетата дисконтова норма се оценява като минимално очаквана от страна на инвеститора и се базира на определяне на средно претеглената стойност на капитала.

Норма на възвръщаемост на собствения капитал

Нормата на възвръщаемост на собствения капитал е свързана с нивото на риск, поеман от инвеститора.

За определяне на нормата на възвръщаемост на собствения капитал е използван модела за оценка на капиталовите активи (МОКА). Според МОКА стойността на собствения капитал се разглежда като сбор на безрисковата норма на възвръщаемост, която се заплаща от всеки инвеститор, плюс рисковата премия, умножена по коефициента бета (β), и се изчислява по следната формула:

$$R_e = R_f + \beta * (R_m - R_f)$$

където:

R_e – стойност на собствения капитал;

R_f – безрисковата норма на възвръщаемост;

R_m – пазарна рискова премия;

$(R_m - R_f)$ – рискова премия за собствения капитал ERP (Equity Risk Premium);

β – коефициент бета, измерващ съотношението между риска за пазарния сектор и пазарния риск.

Стойността на безрисковата норма на възвръщаемост е равна на дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) за 2016 г. По данни от статистиката на БНБ $R_f = 2,2701\%$.

Рисковата премия за собствения капитал ($R_m - R_f$) представлява сумата от базовата рискова премия за развити пазари на частни активи и премията за специфичния за риск на държавата. По данни на интернет страницата на Aswath Damodaran¹ ($R_m - R_f$) = 8,40%.

От същият сайт е взет и коефициента β , който отразява риска на собствения капитал/акциите, свързан с конкретното предприятие или конкретен пазарен сектор. Коефициентът β на собствения капитал за пазара като цяло е равен на 1. Пазарните сектори с по-висока доходност и съответно риск от средния за пазара имат коефициентът β по-голям от 1 и съответно тези пазарни сектори с по-ниска доходност и риск имат коефициент β по-малък от 1. По данни обобщени и представени от Aswath Damodaran за 63 компании в Европа в областта на спорта и рекреацията, бета за сектора за 2016 г. е 0,82. Следва да се отбележи, че е използван лостовият коефициент β , който показва доходността само на собствения капитал на предприятието/сектора, като изчислява влиянието на структурата на капитала.

При така посочените параметри получената стойност на собствения капитал R_e е следната:

$$R_e = 2,2701\% + 0,82 * 8,40\% = 9,16\%$$

Стойност на капитала

Цената на капитала се определя като средно претеглена стойност на капитала след облагане на база на прието за отношение собствен и привлечен капитал. За целите на анализа е приета структура на капитала 60:40.

Стойността на капитала е както следва:

$$WACC = [(1-g) * r_e] + [g * r_d] * [1-t]$$

където:

WACC – средно претеглена стойност на капитала след облагане, %;

g – отношение на заеман капитал към общо собствен и заеман капитал;

r_e – стойност на собствения капитал след облагане, %;

r_d – стойност на заемния капитал, %; Приета е средна стойност към 2016 г. в размер на 5%.

t – корпоративен данък, %

Среднопретеглената стойност на капитала е 7,29%.

¹ <http://pages.stern.nyu.edu>

$$WACC = (1 - 0,40) * 9,16\% + (0,40 * 5\%) * (1 - 0,10) = 7,29\%$$

Финансова нетна настояща стойност на инвестицията и капитала (FNPV/C и FNPV/K)

Един от най-важните критерии за финансовата ефективност на един проект е нетната настояща стойност (FNPV). Той представлява количествен израз на кумулативния ефект от направената инвестиция за целия планов хоризонт на проекта. Тъй като дисконтовата норма представлява алтернативна възможност за инвестиране, то нетната настояща стойност изразява чистия прираст на инвестирания капитал над нарастването, което би осигурила тази алтернативна инвестиция. Тогава интерпретацията на FNPV ще означава дохода за инвеститора, превишаващ минимално изискуемата възвръщаемост. В действителност, чистата настояща стойност отразява движението на всички направени разходи, превръщането на инвестициите в активи и влиянието на пазарната стойност върху общото състояние на капитала в края на плановия хоризонт.

При концесията за строителство на обекти от спортен комплекс „Дунав“ нетната настояща стойност е положителна величина, макар и малка по относителна стойност, което означава, че кумулативният ефект от предвидената инвестиция, като цяло е също е положителен, или с други думи, приходите при отчитане на дисконтирането за целия планиран период са повече от сумарните разходи. При такива показатели може да се твърди, че проектът е ефективен и би бил привлекателен за инвеститора.

Финансова вътрешна норма на възвръщаемост на инвестицията и на капитала (FIRR/C и FIRR/K)

Вътрешната норма на възвръщаемост (FIRR) е вторият основен показател за оценка на финансовата ефективност на инвестиционните проекти. Той се дефинира с онази условно взета норма на дисконтиране, която изравнява сумите на дисконтираните чисти приходни и разходни парични потоци, породени от осъществяване на проекта, или FIRR е процентът на дисконтиране, който извежда нетната настояща стойност на проекта равна на нула. Тази норма е вътрешна за проекта и зависи единствено от паричните потоци, които го характеризират през целия срок на икономическия живот. **В настоящия проект стойността на FIRR е положителна и е над дисконтовата норма, което също показва, че проектът би бил ефективен от финансова гледна точка.**

Дисконтиран срок на откупуване на инвестициите и на капитала (FPBP/C и FPBP/K)

Срокът на дисконтирано откупуване на инвестициите е периодът от време, за който сумата на настоящите стойности на натрупващите се нетни парични потоци ще покрие сумата на настоящите стойности на инвестиционните разходи.

Срокът на дисконтираното откупуване показва за колко време от началото на инвестиционния период изцяло ще се възстанови инвестираният капитал (с отчитане на стойността на парите във времето), след което концесионерът ще започне да получава печалбата от своята инвестиция. Колкото по-кратък е срокът на откупуването, толкова по-ефективен е проектът за концесионера. **В настоящия проект инвестициите (както първоначалните, така и тези, извършени през годините) се откупват през 22-та година от прогнозния 35-годишен период.**

Индекс на рентабилността (PI)

Индексът на рентабилност е показател за качествата на инвестиционните проекти. Той се изчислява като съотношение между нетната печалба и приходите от дейността. Стойността му е в размер на 41%.

Показателите за икономическата ефективност на инвестицията и на капитала са представени в следващата таблица:

Таблица 2. Показатели за икономическата ефективност

| <i>Показател</i> | <i>Мярка</i> | <i>Стойност на показателя за инвестицията</i> | <i>Стойност на показателя за капитала</i> |
|--|--------------|---|---|
| Дисконтова норма | % | 7,29% | 9,16% |
| Финансова нетна настояща стойност (FNPV) | хил.лв. | 1 702 314 | 630 846 |
| Финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR) | % | 11,44% | 11,27% |
| Дисконтиран срок за откупуване (FPBP) | години | 21 | 21 |
| Индекс на рентабилността(PI) | % | 41% | |

От направения финансово-икономически анализ следва заключението, че проектът е приемлив и печеливш от финансова и икономическа гледна точка – положителна стойност на FNPV, стойност на FIRR, по-висока от дисконтовата норма, и срок за откупуване по-малък от срока на концесията.

4.4.СРОК НА КОНЦЕСИЯТА.

Интересът от концесията за Общината се изразява в:

- надеждна експлоатация на обекта;
- получаване на справедливо концесионно плащане, обвързано с резултатите от извършваната дейност;
- разкриване на нови работни места;
- развитие на спорта.

Интересът от концесията за концесионера се изразява в:

- възвръщане на вложените инвестиции;
- получаване на очаквано ниво на възвръщаемост за вложените средства.

Срокът на концесията следва да гарантира заинтересованост в изпълнение на поетите задължения и от двете страни по договора. Той се определя от следните обстоятелства:

- Обхват на договорената инвестиционна програма и размер на свързаните с нея разходи;
- Възможности и срок на възвръщане на вложените от концесионера средства, т.е. с получавана минимално очаквана възвръщаемост;
- Срок на физическа амортизация на основните дълготрайни активи.

Минималната инвестиционна програма за спортния комплекс е в размер на 3 345 000 лв. без ДДС и се очаква да бъде изпълнена през първите петнадесет години на концесията. Дисконтираните годишни парични потоци при концесията показват сконтиран срок на откупуване на инвестициите 21 год.

Срокът на концесията се определя и от необходимостта от постигането на минималната норма на възвръщаемост в рамките на целия проект. При така направените допускания и прогнози тя се постига при срок на концесията от 35 години.

Основавайки се на това и на съществуващата практика се предлага срок на концесията от 35 години.

4.5.ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ НА КОНЦЕСИЯТА.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Директива 2014/23/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 февруари 2014 година за възлагане на договори за концесия: „Прогнозната стойност на концесията се изчислява въз основа на обективен метод, посочен в документацията за концесията. При изчисляване на прогнозната стойност на концесията възлагащите органи и възложителите отчитат, когато е приложимо, по-специално следното:

- а) стойността на всяка възможна опция и всяко удължаване на срока на концесията;
- б) приходи от такси и глоби, заплащани от ползвателите на строителството или услугите, различни от събираните от името на възлагащия орган или възложителя;
- в) плащания или всякакви финансови предимства под каквато и да е форма, предоставени на концесионера от възлагащия орган или възложителя или от друг публичен орган, включително компенсация за изпълнението на задължение във връзка с обществена услуга и публични инвестиционни субсидии;
- г) стойността на безвъзмездните средства или всякакви други финансови предимства под каквато и да е форма, предоставени от трети лица за изпълнението на концесията;
- д) приходи от продажба на активи, които са част от концесията;
- е) стойността на всички доставки и услуги, предоставени на разположение на концесионера от възлагащите органи или възложителите, при условие че са необходими за изпълнението на строителството или предоставянето на услугите;
- ж) всякакви награди или плащания на кандидатите или оферентите.“

Прогнозната стойност на концесията за строителство на обекти от спортен комплекс „Дунав“ и имоти за развитие на спорта – публична и частна общинска собственост на община Русе е изчислена като общия оборот на концесионера (без ДДС) при експлоатацията на обекта на концесия, получен като сума от всички приходи от предоставяне на услугите, при отчитане на следните основни допускания:

- Срок на концесията – 35 год.;
- Концесионерът ще получи право да реализира приходи от извършване на стопански дейности в обекта на концесия.
- Прогнозни приходи, които концесионерът ще получава от извършването на дейности, свързани с ползването на обекта на концесия.

Прогнозната стойност на концесията е изчислена без приспадане на прогнозните разходи, които концесионерът ще извърши при експлоатацията и управлението на обекта на концесия.

Таблица 3. Изчисляване на прогнозната стойност на концесията

| Показател, източник на приход | Стойност на концесията в лева |
|--|-------------------------------|
| Прогнозни приходи от експлоатацията на спортния комплекс, включващи приходите на бъдещия концесионер от: | |
| • Футболни игрища | 1 507 968 |
| • Зала за спортове на закрито | 911 508 |
| • Зала за фитнес | 640 735 |
| • Трасе за стрелба с лък | 437 098 |
| • Домакинства на спортни събития | 2 100 333 |
| • Открит басейн | 159 974 |
| • Хотелска част | 2 708 379 |
| • Приходи от реклами | 526 773 |
| ОБЩО: | 8 992 770 |

Изискуемата възвръщаемост от инвестиция капитал е определена за подходящата норма на дисконтиране и минимално ниво на възвръщаемост за концесията. В анализа е аргументирана изискуемата възвръщаемост, която е в размер на 7,29%.

Изчислената прогнозна стойност на концесията е в размер на 8 992 770 лева, което я определя като концесия без трансграничен интерес.

V. ПРОГНОЗНИ ЮРИДИЧЕСКИ КОНСТРУКЦИИ.

5.1. УСЛОВИЯ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНЦЕСИЯТА.

Концесията се осъществява с осигурени от концесионера средства и при поемане от негова страна на оперативния и строителния риск при следните условия:

1. Проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи и дейности за реконструкция и основен ремонт на обектите, включени в концесията, със средства и на риска за Концесионера;

2. Поддържане в наличност на услугите и осигуряване тяхната непрекъснатост и нивото им на качество в съответствие с клаузите на договора за концесия за срока на концесията;

3. Управление и поддържане на обектите на концесия в експлоатационна годност за срока на концесията.

4. Изпълнение на предложението и обвързващото предложение, част от офертата на участника, определен за концесионер.

5. Концедентът не дължи плащане на концесионера по чл. 32, ал. 2 от Закона за концесиите.

6. Спазване на нормативните изисквания в областта на екологичното, социалното и трудовото законодателство, установени с националното законодателство, правото на Европейския съюз, колективни споразумения и с международните конвенции в социалната област и в областта на околната среда по приложение №5 от Закона за концесиите.

7. Спазване на задълженията, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, живота и здравето на гражданите, околната среда, защитените територии, зони и обекти и обществения ред, определени в действащото законодателство или с акт на компетентен орган.

8. Непрехвърляемост на правата и задълженията по концесионния договор.

9. Предназначението на обекта на концесията не може да се променя.

10. Концесионерът няма право да извършва или да предоставя за извършване в обекта на концесия на хазартни игри и дейности.

11. Концедентът е собственик на всички приращения и подобрения върху обектите, включени в концесията, и върху концесионната територия от момента на тяхното възникване.

12. При прекратяване на Концесионния договор поради изтичането на срока на концесията концесионерът няма право на обезщетение за направените инвестиции или разходи по експлоатация на Обекта на концесия, които не са възстановени;

13. При предсрочно прекратяване на Концесионния договор по причина, за която някоя от страните отговаря, се дължат обезщетения в съответствие с действащото законодателство.

14. Поддържане на икономическия баланс на концесията, който представлява равновесие между ползите за концесионера и концедента при поетите от тях рискове. Обстоятелствата от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс на концесията са, както следва:

14.1. в резултат на промени в законодателството или с влязъл в сила акт на регулаторен орган са се променили съществено условията за финансиране, управление

или поддържане на обекта на концесията и/или условията за предоставяне на услугите с обекта на концесията;

14.2. в резултат на непреодолима сила трайно се преустановят дейности по договора за концесия;

14.3. погине целият или част от обекта на концесията или настъпи обективна невъзможност за ползването му по предназначение, освен в случаите, когато погиването или обективната невъзможност се дължи на виновно действие или бездействие на концесионера;

14.4. при последващо възникване 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;

14.5. нормата на възвръщаемост за концесионера надвиши с 50 на сто заложената във финансово-икономическия модел в две последователни години.

15. Концесионерът е длъжен да предоставя за безвъзмездно ползване на организаторите на официални спортни мероприятия на територията на община Русе съблекалните към спортната зала, които са с площ от 92 кв.м. и представляват самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.7.754.10.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, за провеждането на ученически и любителски състезания или официални спортни мероприятия с нестопански характер.

5.2. ОСНОВНИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ ПО КОНЦЕСИОННИЯ ДОГОВОР.

5.2.1. Основни права на Концесионера:

1. право да експлоатира обектите и съоръженията, включени в концесията, като получава приходи от потребителите на услугите, предоставяни чрез тях;

2. право да извършва строително-монтажните дейности за реконструкция и основен ремонт на обектите, включени в концесията, при условия и по ред, определени с концесионния договор;

3. право да определя цените на услугите, които предоставя в обекта на концесия, и да събира приходите от тях в своя полза;

5.2.2. Основни задължения на Концесионера:

1. да управлява и поддържа в наличност за срока на концесионния договор спортни услуги, предоставяни чрез обектите на концесия, да осигурява тяхната непрекъснатост и нивото им на качество;

2. да управлява и да поддържа Обекта на концесия и да извършва строително-монтажни дейности за неговото поддържане и ремонт в съответствие с изискванията на действащото законодателство и при условия и по ред, определени с концесионния договор;

3. да извърши инвестиции в концесионната територия, съгласно предложението му за участие в процедурата за избор на концесионер;

4. да плаща в срок концесионното възнаграждение;

5. да изпълнява или да осигури изпълнението на направените предложения в офертата си – неразделна част от концесионния договор;

6. да осигурява достъп до обекта на концесията на компетентните държавни органи и/или на определени от концедента длъжностни лица, когато това се налага за извършването на неотложни работи или за защита на обществения ред и сигурност, или за опазването на околната среда и водите;

7. при настъпване на форсмажорни обстоятелства да търпи временното използване на обекта на концесията или на части от него от трети лица, определени от концедента, без право на обезщетение за това, като с концесионния договор се предвиждат последиците в зависимост от вида и продължителността на съответното обстоятелство;

8. да застрахова сградите, включени в концесията, за своя сметка в полза на концедента за всяка година от срока на концесията в съответствие с действащото законодателство и с концесионния договор;

9. да поддържа банкови гаранции за срока на концесията за изпълнение на задължението му по договора;

10. при прекратяване на концесионния договор да предаде на концедента обектите, включени в концесията, в експлоатационна годност при условия и по ред, определени с концесионния договор;

11. при прекратяване на концесионния договор да предаде на концедента цялата техническа, финансова, проектна (екзекутивна) и друга документация и информация, свързани с обекта на концесията и с неговата експлоатация;

12. за всяка спортно-състезателна година да сключва договор с футболен клуб със седалище в община Русе с предмет осигуряване на приоритетно ползване от клуба на зоните, предназначени за спортно-тренировъчен процес по футбол в спортен комплекс Дунав срещу заплащане на пазарна цена, която в пълен обем в края на всеки месец да бъде предоставена с договор за спонсорство към клуба.

5.2.3. Основни права на Концедента:

1. да изисква изпълнение на задълженията за извършване на инвестиции и на другите задължения на концесионера по концесионния договор;

2. да получава еднократно и годишно концесионно възнаграждение;

3. да се ползва от банковите и други гаранции, дадени от концесионера, в съответствие с концесионния договор;

4. да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор и условията на концесията;

5. да получава отчети и информационни доклади от концесионера по изпълнението на концесионния договор и да има достъп до обекта на концесията и до документацията на концесионера за осъществяване на контролните си правомощия при условия и по ред, определени с концесионния договор;

6. при настъпване на форсмажорни обстоятелства да определи трети лица, които временно да използват обекта на концесия, при условия и по ред, определени с концесионния договор;

7. да прекрати едностранно концесионния договор при неизпълнение от страна на концесионера на условията на концесията, определени с решението, на основни задължения, както и на други основания и при условия и по ред, определени с концесионния договор;

8. след прекратяване на концесионния договор да получи Обекта на концесия и цялата техническа, финансова, проектна (екзекутивна) и друга документация и информация, свързани с него и неговата експлоатация.

5.2.4. Основни задължения на Концедента:

1. да предаде на концесионера обекта на концесия в състояние и по ред, определени с концесионния договор;

2. при предсрочно прекратяване на концесията да заплати на концесионера обезщетение при условията на действащото законодателство;

3. да не предоставя концесия върху обекта на концесия на трето лице за срока на договора;

4. да оказва необходимото съдействие на концесионера, в рамките на своите правомощия, във връзка с правата и задълженията на концесионера, съгласно концесионния договор;

5. по никакъв начин, пряк или косвен, да не възпрепятства ползването на обекта на концесия от концесионера, включително с действия или дейности възпрепятстващи свободния достъп до тях.

5.3.КОНЦЕСИОННО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ.

Концесионерът дължи на концедента концесионно възнаграждение при условия и по ред, определени в концесионния договор, както следва:

1.Еднократно концесионно възнаграждение в размер 10 000 (десет хиляди) лева, без ДДС, платимо по начин и в срок, определени в концесионния договор.

2.Годишно концесионно възнаграждение, съгласно офертата на участника в процедурата, определен за концесионер, но не по-малко от 3 000 (три хиляди) лева, без ДДС.

3.Концесионерът не дължи годишно концесионно възнаграждение за първите три години от срока на концесията.

4.Годишното концесионно възнаграждение е дължимо на две годишни вноски, платими по банков път, при условия и по ред, определени с концесионния договор. Годишното концесионно плащане се индексира на всеки три години от срока на концесията с индекса на потребителските цени с натрупване за тригодишния период. Ако настоящият договор влезе в сила до 30 юни на календарната година, индексът на потребителските цени за годината на влизане на договора в сила се включва в тригодишния период на индексация. Ако договорът влезе в сила след 1 юли на календарната година, тригодишният период за индексация започва от 1 януари на следващата календарна година. Размерът на индексирания годишно концесионно плащане не може да бъде по-нисък от размера на годишното концесионно плащане за предходния период.

5.4.ГАРАНЦИИ НА КОНЦЕСИОНЕРА.

1.Концесионерът представя и поддържа при условия и по ред, определени с концесионния договор, потвърдена безусловна неотменяема банкова гаранция за изпълнение на предложената инвестиционна програма, издадена от банка, одобрена от концедента, в размер на 1 на сто от стойността на планираните инвестиции за съответната година при условия и срок, определени с Концесионния договор.

2.Концесионерът представя и поддържа при условия и по ред, определени с концесионния договор, потвърдена безусловна неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от концедента, в размер на 1 000 (хиляда) лева за всяка една от първите три години от срока на концесията, а през всяка следваща година – в размер, равен на предложеното от концесионера годишно концесионно възнаграждение, за гарантиране изпълнението на задълженията по Договора извън задължението за инвестиции, включително задълженията за плащане на концесионно възнаграждение и за плащане на лихви, неустойки и други задължения, определени с Концесионния договор.

3.Концесионерът дължи неустойки при пълно неизпълнение, при забавено и/или неточно изпълнение на договорните задължения и лихви за забавено изпълнение на паричните задължения. Конкретните размери на неустойките и лихвите и моментът на неизпълнението на отделните задължения се определят с концесионния договор.

4.Във всички случаи на неизпълнение от страна на концесионера, концедентът има право да търси освен определените неустойки и лихви и обезщетение по общия ред, съгласно действащото законодателство.

5.5.КЛАУЗА ЗА ПРЕРАЗГЛЕЖДАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА КОНЦЕСИЯ.

При нарушаване на икономическия баланс на концесията всяка от страните по договора за концесия може да поиска неговото изменение или допълнение за възстановяване на икономическия баланс чрез намаляване или удължаване на срока на концесията или чрез промяна на размера на годишното концесионно възнаграждение. Общият срок на всички допустими удължавания на срока не може да бъде повече от една трета от определения срок на концесията.

5.6. ПРАВО ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПОДИЗПЪЛНИТЕЛИ ПРИ ИЗПЪЛНЕНИЕ НА КОНЦЕСИЯТА И ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЧАСТИ ОТ ОБЕКТА НА КОНЦЕСИЯ.

При извършване на строително-монтажните дейности по реконструкция, поддържане и основен и текущ ремонт на Обекта на концесия, концесионерът има правото да наема подизпълнители за извършване на отделни дейности, които е посочил в заявлението за участие в процедурата, че ще бъдат възложени на подизпълнител. Договор за подизпълнение може да се сключи само с лице, за което не е налице основание за изключване по чл. 60, ал. 2 от Закона за концесиите и което е вписано в Централния професионален регистър на строителя за изпълнение на строежи от съответната категория дейности, които му се възлагат. Концесионерът отговаря солидарно с подизпълнителя за изпълнение на дейностите, възложени с договора за подизпълнение.

При експлоатацията на обекта на концесията концесионерът има право да отдава под наем части от обекта на концесията, свързани с предоставяните услуги, в съответствие с действащото законодателство и при условия и по ред, определени с концесионния договор.

VI. МИНИМАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОФЕРТИТЕ В ПРОЦЕДУРАТА ЗА ИЗБОР НА КОНЦЕСИОНЕР

Концесионерът се определя чрез открита процедура.

Критериите за възлагане на концесията и тяхната относителна тежест са:

- 1. Размер на годишно концесионно възнаграждение с относителна тежест 40 на сто;**
- 2. Качество на строителството на задължителната инвестиционна програма с относителна тежест 30 на сто;**
- 3. Срок за изпълнение на задължителната инвестиционна програма с относителна тежест 30 на сто.**

Законосъобразността на избраните критерии произтича от нормите на Закона за концесиите. Целесъобразността на предлаганите критерии и тяхната относителна тежест при оценка на предложенията на участниците в процедурата се определят от предмета на концесията, необходимостта от извършване на инвестиции в обекта на концесията, целите на концесията и справедливото разпределение на ползите от концесията между концедента и концесионера. Най-висока относителна тежест е дадена на критерия „Размер на годишно концесионно възнаграждение“, чрез което е отчетен интересът на общината от получаване на насрещна престация за предоставеното право на експлоатация на обектите, която е гарантирана и не зависи от приходите на концесионера. Въвеждането на критериите за Качество на строителството и Срок за изпълнение на задължителната инвестиционна програма е обосновано от целта на общината да възложи на икономически оператор качествено изпълнение на строително-монтажните дейности по реконструкция и основен ремонт на обектите от спортен комплекс „Дунав“ и имоти за развитие на спорта – публична и частна общинска собственост на община Русе и определяне на икономически най-изгодната оферта при най-добро съотношение „качество-цена“. Участниците в процедурата за избор на концесионер задължително следва да предвидят мероприятия за реконструкция, основен ремонт и поддържане на сградите и съоръженията за всяка година от срока на концесията, включително чрез изпълнение на задължителна инвестиционна програма до 15-та година на концесията на обща стойност не по-малка от 3 345 000 лева без ДДС и инвестиции в следните направления:

| № | Направление на инвестицията от задължителната инвестиционна програма | Краен срок за извършване |
|----|---|---|
| 1. | Цялостен ремонт на тревното игрище | До 3-та година на концесията, а до 15-та година – поставяне на LED дисплей |
| 2. | Изграждане на нов изкуствен терен с размери, отговорящи на изискванията на Българския футболен съюз за провеждане на официални футболни срещи до ниво „В” група | До 5-та година на концесията |
| 3. | Ремонт на трасе за стрелба с лък | До 5-та година на концесията |
| 4. | Изграждане на нови спортни зали до северо-източната трибуна на стадиона от леки, преместваеми конструкции – тип балон | До 15-та година на концесията |
| 5. | Ремонт и разширение на хотелска част | Ремонт на хотелската част – до 5-та година на концесията Разширяване на хотелската част – до 8-та година на концесията |
| 6. | Ремонт на басейн | До 10-та година на концесията |

Като условия за участие в процедурата за избор на концесионер са поставени следните изисквания към икономическите оператори:

- вписване на Участника в Централния професионален регистър на строителя за изпълнение на строежи от втора категория и притежаващи удостоверение за тях.

и

- „Икономическо и финансово състояние” на Участника.

Изискването за вписване на участника в Централния професионален регистър на строителя е продиктувано от изискването на Закона за Камарата на строителите, което допуска строителство на територията на страната да се извършва само от лица, вписани в регистъра за изпълнение на съответната категория строеж. Това изискване следва да се прилага и по отношение на подизпълнителите, които участниците ще включат в своите предложения за изпълнение на съответната дейност.

За удовлетворяване на изискването за „Икономическо и финансово състояние” Участникът следва да докаже реализирането на приходи общо за последните 3 финансови години, преди датата на подаване на офертата, в размер на не по-малко от 3 000 000 (три милиона) лева. Съответствието с изискването за „Икономическо и финансово състояние” се доказва чрез копия на одитираните годишни финансови отчети за последните 3 финансови години. Чрез това условие се гарантира участие в процедурата на финансови стабилни икономически оператори, които могат да вложат средства за изпълнение на задължителната инвестиционна програма, чиито минимум е определен на 3 345 000 лева без ДДС.