



**АДМИНИСТРАЦИЯ НА
МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ**

Възстановим подпис

X 02.14-72/10.11.2025г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.Перник

Вх.№ 115/2025г.

ДО

Г-Н СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ПЕРНИК

На Ваш № ОКП-10576-1/29.10.2025 г.

Г-Н ДЕНИСЛАВ ЗАХАРИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ

СЪВЕТ – ПЕРНИК

ОТНОСНО: Предварителен контрол за спазване на изискванията за възлагане на концесии над европейския праг по чл. 41, т. 5, буква „а“ от Закона за концесиите относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЛАДИМИРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗАХАРИЕВ,

На основание чл. 72, т. 3 от Устройствения правилник на Министерския съвет и на неговата администрация във връзка с чл. 41, т. 5, буква „а“ от Закона за концесиите и Заповед № В-108 на министър-председателя от 2025 г. дирекция “Стратегическо развитие, координация и концесии” е извършила предварителен контрол за спазване на изискванията на Закона за концесиите относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник, и е изготвила становище по проектите на решение за откриване на процедурата за определяне на концесионер, на обявление за откриване на процедурата за определяне на концесионер и на документация за концесията.

На основание чл. 11, ал. 2 от Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (Наредбата), приложено Ви изпращам становището на дирекция

*Предварителен контрол по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник (изпратено чрез СЕОС)
стр. 1 от вс. стр. 2*

„Стратегическо развитие, координация и концесии“ относно извършения предварителен контрол.

Уведомявам Ви, че на основание чл. 11, ал. 4 от Наредбата становището и справката по чл. 11, ал. 3 от Наредбата следва да се публикуват по партидата на процедурата за определяне на концесионер в Националния концесионен регистър.

Приложение: съгласно текста.

С уважение,

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР НА
МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ:**

 Възстановим подпис

X

Подписано от: Gabriela Kozareva

ГАБРИЕЛА КОЗАРЕВА

С Т А Н О В И Щ Е

По чл. 41, т. 5, буква „а“ от Закона за концесиите

**ЗА ОСЪЩЕСТВЕН ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНТРОЛ
ОТ ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ
И КОНЦЕСИИ“,**

**ОПРЕДЕЛЕНА СЪС ЗАПОВЕД № В-108 НА МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОТ
2025 Г. ДА ИЗПЪЛНЯВА ФУНКЦИИТЕ НА ДИРЕКЦИЯ ОТ
СПЕЦИАЛИЗИРАНАТА АДМИНИСТРАЦИЯТА НА МИНИСТЕРСКИЯ
СЪВЕТ, ОПРЕДЕЛЕНИ СЪС ЗАКОНА ЗА КОНЦЕСИИТЕ**

**Относно: Проекти на решение за откриване на процедура за определяне на
концесионер, на обявление за откриване на процедурата и на документация за
концесията за концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр.
Перник**

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

Раздел I. Информация за концедента, наименование и адрес:

1.1. Вид на концедента:

- ☐ Министър
☒ Кмет на община
☐ Орган, определен със споразумение за съвместна концесия

1.2. Наименование на концедента: кмет на община Перник

1.3. Адрес на концедента/органа, определен със споразумение за съвместна концесия:

Град/село: Перник	Код по NUTS: BG414	Пощенски код: 2302
Улица/номер: Пл. „Св. Иван Рилски“ № 1	Електронен адрес /електронна поща: obshtina@pernik.bg	Интернет адрес (интернет страница): https://pernik.bg/
Телефон:	Факс:	

Раздел II. Информация за документите, предоставени за предварителен контрол:

2.1 Проект на решение за откриване на процедурата (Решение)

- ☒ Да
☐ Не

2.2 Проект на обявление за откриване на процедурата (Обявление)

- ☒ Да
☐ Не

2.3 Проект на документация за концесията (Документация)

- ☒ Да
☐ Не

2.4 Обосновка на концесията (Обосновка)

- ☒ Да
☐ Не

2.5 Други документи

- ☒ Да

Копия на писма от министъра на околната среда и водите с изх. № 08-00-1210 от 07.10.2025 г.; от заместник-министъра на вътрешните работи – г-н Тони Тодоров с изх.

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за обществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

№ 812100-18159 от 30.09.2025 г. и от административния секретар на Държавна агенция „Национална сигурност“ с изх. № 1437/01-10-2025 г. за съгласуване на Обосновката на основание чл. 58, ал. 3 от Закона за концесиите (ЗК).

☐ Не

2.6 Съответствие между предоставените документи

☐ Да

☒ Не

ПРЕПОРЪКИ: Посочените в следващите раздели от становището несъответствия между предоставените документи да бъдат отстранени.

Раздел III. Данни за Концесията (съгласно Документацията)

3.1. Вид на Концесията според предмета:

☒ За строителство

☐ За услуги

3.2. Концесията е над европейския праг:

☒ Да

☐ Не

3.3. Концесията е запазена:

☐ Да

☒ Не

3.4. Концесията е за социални и други специфични услуги:

☐ Да

☒ Не

Раздел IV. Информация относно съответствие на данните за Концесията, посочени в Документацията, с данните на проекта за концесия, посочени в съответния план за действие

4.1. Проектът е включен в план за действие:

☒ Да

☐ Не

☐ В плана за действие е включен проект, който частично съответства на данните от документите, представени за предварителен контрол

4.2. Година на откриване на процедурата за определяне на концесионер, посочена в плана за действие: 2025 г.

4.3. Съответствие на данните на Концесията с прогнозираните данни на проекта за концесия, посочени в плана за действие (съгласно Документацията) относно:

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

- 1) **Годината на откриване на процедурата за определяне на концесионер**
☒ Да
☐ Не
- 2) **Наименованието на проекта за концесия (наименование на Концесията):**
☒ Да
☐ Не
- 3) **Предмета на Концесията:**
☒ Да
☐ Не
- 4) **Обекта на Концесията:**
☒ Да
☐ Не
- 5) **Максималния срок на Концесията:**
☒ Да
☐ Не
- 6) **Строителството/услугите, които ще се възложат с Концесията:**
☒ Да
☐ Не
- 7) **Сроковете за изпълнение на възложеното строителство:**
☒ Да
☐ Не
☐ Не е приложимо
- 8) **Плащанията от концедента:**
☒ Да
☐ Не
☐ Не е приложимо
- 9) **Концесионното възнаграждение:**
☒ Да
☐ Не

КОНСТАТАЦИИ: В Националния концесионен регистър (НКР) е публикуван План за действие за общинските концесии за периода 2021 – 2027 г. (Планът), в който е включен проект на концесия, чиито прогнозни данни по чл. 45, ал. 2 от ЗК съответстват на изискванията на ЗК и на данните за концесията, съдържащи се в изпратените документи. Включването на посочения проект за концесия в Плана е

одобрено с Решение № 718 от заседание, проведено на 28.08.2025 г., на Общински съвет – Перник, Протокол № 10, т. 19 от дневния ред.

ПРЕПОРЪКИ: Няма.

Раздел V. Наименование на Концесията: Концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

5.1. Идентичност на наименованието в предоставените за предварителен контрол документи:

☒ Да

☐ Не

5.2. Наименованието на концесията съдържа кратки индивидуализиращи данни за концесията относно вида (за строителство или за услуги) и за вида на обекта на концесията, които са достатъчни, за да отграничат концесията от останалите концесии, но не съдържат подробности от предмета или обекта на концесията:

☒ Да

☐ Не

ПРЕПОРЪКИ: Няма.

Раздел VI. Рискове, за които е предвидено да се поемат от концесионера:

6.1. Осигурено с Документацията, вкл. с проекта на концесионен договор, поемане на рискове от концесионера:

1) Оперативен риск

☒ Да

☐ Не

2) Строителен риск

☒ Да

☐ Не

☐ Неприложимо – концесията не е за строителство

6.2. Други рискове, за които е предвидено да се поемат от концесионера:

☐ Да

☒ Не

1. КОНСТАТАЦИИ относно осигуряване поемането от концесионера на оперативния риск, а при концесия за строителство – и на строителния риск:

2. Разпределението на рисковете между концедента и концесионера е предвидено в чл. 17 от раздел VIII от проекта на концесионен договор. С чл. 17, ал. 1, изр. първо в съответствие с изискванията на ЗК е посочено, че оперативният и строителният риск се носят от концесионера.

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

3. В чл. 17, ал. 1, изр. второ от проекта на концесионен договор е посочено следното: *„КОНЦЕСИОНЕРЪТ също така поема рисковете, характерни за обекта на концесия, изброени по-долу. Всички останали рискове се разпределят между КОНЦЕСИОНЕРА и КОНЦЕДЕНТА в зависимост от възможностите на всяка от страните по-добре да оцени, контролира и управлява съответния риск, а рисковете, които страните относително еднакво могат да оценяват, контролират и управляват, се разпределят между тях като споделени рискове“*. С чл. 17, ал. 3 от проекта на концесионен договор са определени „специфични рискове“, които са споделени между концедента и концесионера. Според нас е спорно, че всички изброени в ал. 3 рискове следва да се класифицират като споделени, напр.: (i) защо концесионерът ще участва в рисковете, свързани с евентуални последици към собствеността на обекта на концесията – каква би била неговата отговорност при настъпване на такъв риск; (ii) дали рисковете, *„свързани с неблагоприятни условия за бизнеса“*, не са част от оперативния риск. Извън споделените рискове, в проекта на концесионен договор не са определени други конкретни рискове, за които в чл. 17, ал. 1, изр. второ от договора се твърди, че ще се поемат от концесионера и са характерни за обекта на концесията.

4. В Обосновката, в т. 6.3 е посочено, че се предлага концесионерът да поеме изцяло оперативния риск, както и риска, свързан със специфичните рискове, характерни за обекта на концесия. Като специфични рискове (т.е. такива, които следва да се поемат от концесионера) са изброени рисковете, които с проекта на концесионен договор са определени като споделени рискове. В Обосновката изобщо не се споменава строителният риск и поемането му от концесионера.

5. При определяне на съдържанието на поетия от концесионера оперативен риск, по-конкретно на риска, свързан с предлагането, в чл. 17, ал. 2 от проекта на концесионен договор като причина, в резултат на която може да се прояви рискът, е включено *„лошо управление“*. Съгласно разпоредбата на чл. 31, ал. 2 от ЗК рисковете, свързани с лошо управление и с неизпълнение на договорни задължения от икономическия оператор, не се смятат за оперативен риск. Считаме че концесионерът с концесията поема посочения риск, но същият с цел спазване на изискванията на ЗК не следва да се включва в обхвата на оперативния риск.

6. В проекта на концесионен договор не се съдържат конкретни права и задължения, с които да се осигури действителното поемане от концесионера на оперативния и на строителния риск и на останалите рискове, които концесионерът би следвало да поеме изцяло или частично, вкл. не са определени последиците от неизпълнение на съответните задължения.

7. В проекта на концесионен договор не са включени клаузи, които да осигурят разпределението на споделените рискове, изброени в чл. 17, ал. 3 от проекта на концесионен договор, в т.ч. клаузи как на практика всяка от страните ще поеме съответна част от риска, вкл. последиците от настъпване на тези рискове относно разпределението между страните на финансовите и др. ангажименти, произтичащи от настъпване на съответния риск.

8. На няколко места в Обосновката се използва изразът *„на свой риск“* спрямо ангажименти на концесионера (стр. 6 в „обобщение“, т. 5.1.4 и т. 5.3.1), като в т. 5.1.4 се поставя изискване *„концесионерът да поеме изцяло за своя сметка и на свой риск извършването на строително-монтажните работи, както и управлението и поддържането в експлоатационна годност на обекта на концесията“*. Подобно изискване е включено и в т. 1.2 от Раздел IV на Документацията. Изискванията

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

концесионерът да извършва нещо „на свой риск“ и „за своя сметка“ не съответстват на терминологията на действащия ЗК и използването на тези изрази може да доведе до противоречиво тълкуване и прилагане.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Да се отстрани несъответствието между Обосновката и проекта на концесионен договор, като ясно се разграничат рисковете, които се поемат от концесионера от споделените рискове.

2. Да се прецени доколко всеки един от изброените в чл. 17, ал. 3 споделени рискове действително може да се разпределят между страните.

3. Проектът на концесионен договор да се допълни в съответствие с констатациите по т. 6 и 7, като се включат права и задължения на страните, с които да се осигури реалното поемане на съответните рискове от концесионера и от концедента

4. В проекта на концесионен договор да се посочат конкретните „характерни за обекта на концесия“ рискове, които ще бъдат поети единствено от концесионера, извън строителния и оперативния риск.

5. Всички рискове, произтичащи от лошо управление или друго неизпълнение на задължения на концесионера да бъдат самостоятелно предвидени в проекта на концесионен договор, извън обхвата на оперативния риск.

6. Използваната в Обосновката терминология да се приведе в съответствие със ЗК.

Раздел VII. Предмет на Концесията

7.1. Предметът на концесията е мотивиран с Обосновката:

☒ Да

☐ Не

7.2. Предметът на Концесията съответства на изискванията на чл. 7-10 от ЗК:

☒ Да

☐ Не

КОНСТАТАЦИИ относно определянето на предмета на концесията:

1. В представените документи предметът на концесията е определен като концесия за строителство в съответствие с чл. 10 от ЗК – предвижда се възлагането както на строителство по чл. 7, ал. 2, т. 2 и т. 3 от ЗК, така и предоставянето и управлението на услуги. С т. 1 от раздел I на Документацията строителството и услугите са определени както следва:

- Изпълнение на строителство по (i) чл. 7, ал. 2, т. 2 от ЗК, с което се осигурява цялостната реконструкция, модернизация и обновяване на съществуваща сграда – ресторант „Байкал“, разположен в Централния градски парк на гр. Перник, включително с изграждането на необходимите спомагателни и обслужващи обекти и помещения, свързани с неговото функциониране – съобразно Приложение № 1 към Документацията

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

– „Инвестиционно предложение“ (Инвестиционно предложение) и (ii) чл. 7, ал. 2, т. 3 от ЗК, с което се осигурява поддържането на обекта на концесията в експлоатационна годност за целия срок на концесията;

- Предоставяне и управление на услуги по чл. 8, ал. 1 от ЗК - ресторантьорски и кетъринг услуги; услуги на други заведения за бързо хранене; услуги по приготвяне на храни за консумация; услуги по организация на културни прояви.

В допълнение е предвидена възможност с възлагането на концесията да се предостави право на концесионера да извършва стопански дейности в обекта на концесията, от които да получава приходи като: *„продажба на напитки“, „услуги, предлагани от места за обществен отдих“, както и „Всяка друга дейност, която концесионерът посочи в своята инвестиционна програма или за която уведоми концедента, че ще извършва за увеличаване на търговските приходи, и за която концедентът даде своето предварително съгласие ..., при условие, че дейността е свързана с предназначението на Обекта на концесията и с услугите, включени в предмета на концесията, и законът не забранява да бъде извършвана“.*

2. Относно обекта на концесията, концесионната територия и принадлежностите към обекта на концесията в раздел I на Документацията и в Инвестиционното предложение към същата е определено следното:

- обект на концесията – сграда с идентификатор 55871.502.652.1, със застроена площ от 519 кв.м., представляваща заведение за хранене – ресторант „Байкал“, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871.502.652, с площ от 5 220 кв.м., находящ се в Централния градски парк на гр. Перник, община Перник, област Перник;

- концесионна територия към обекта на концесията – част от поземлен имот с идентификатор 55871.502.652 с обща площ от 4 110 кв.м., очертана с червен контур на схемата на стр. 4 от Инвестиционно предложение; посочено е, че върху концесионната територия е разположена сградата – обект на концесията, както и прилежащото пространство, необходимо за нормалното и безопасно функциониране на обекта и за реализиране на дейностите, включени в предмета на концесията.

- принадлежности към концесионната територия - *„прилежащи площи, зелени зони и елементи на техническата инфраструктура, които осигуряват безпрепятствен достъп, нормално функциониране и безопасна експлоатация на обекта на концесията“;* отсъства конкретизация на принадлежностите.

В Инвестиционното предложение са описани два водни обекта – (i) съществуващ басейн *„който е в незадоволително техническо състояние и представлява опасност за посетителите на обекта“* и е разположен в границите на концесионната територия и (ii) водно съоръжение, което е разположено в непосредствена близост до обекта на концесията. По отношение на съществуващия басейн с Инвестиционното предложение се предлага неговото премахване и нееднозначно е определено, че на негово място следва да се изгради *„ново парково пространство“/„парково пространство с алеи и градинки за цветя“/„детски кът“*. По отношение на водното съоръжение се

предвиждат ангажименти (вероятно за концесионера) за изграждане на „защитни огради и бариери с височина и структура, съобразени с нормативните изисквания за безопасност“, извършване на „анализ на повърхностните води, за да се установи точната зона на възможно наводнение или риск от аквапланинг в периода на обилни дъждове“, както и задължение същото да бъде „редовно инспектирано с цел откриване на възможни опасности, като например излизане на водата извън определеното ниво или подвижни съоръжения, които биха могли да представляват риск“. В останалите документи не се установи информация относно описаните в Инвестиционното предложение водни обекти, вкл. дали те са включени в концесионната територия или в принадлежностите към нея.

При извършване на предварителния контрол е направена справка в Кадастралната карта и се установи, че непосредствено до поземления имот, върху който е разположен обектът на концесията, се намира имот с идентификатор 55871.502.662, представляващ публична общинска собственост, територия заета от води и водни обекти, с начин на трайно ползване: „Езеро“, с площ 1 259 кв.м. Описаният имот не е част от обекта на концесията и не е включен в концесионната територия и вероятно представлява описаното в Инвестиционното предложение водно съоръжение.

3. В Инвестиционното предложение е предвидено прилежащите зелени площи (вероятно тези, които попадат в рамките на концесионната територия) да бъдат обновени в рамките на реконструкцията на обекта и проектирани в контекста на заобикалящия парк, водното съоръжение и ресторанта, като бъдат избрани материали и стил на архитектурните и ландшафтни елементи, които да са съобразени с характерните особености на природния парк и съществуващата градска инфраструктура. Предвидено е изграждането на алеи, зони за отдих, пешеходни пътеки, градинки и др., както и детска площадка – проектирана с оглед на различните възрасти на децата и осигуряваща безопасни условия за игра, разположена на място с добра видимост и с лесен достъп от основните потоци от посетители на парка. Посочените площи, алеи, зони за отдих и др., както и съоръжението – детска площадка, не са изрично посочени като част от обекта на концесията в т. 1 от раздел I на Документацията, а в същото време с Инвестиционното предложение се определя тяхното проектиране, изграждане и поддържане, което представлява възлагане на строителство и следва да е част от предмета на концесията. Изискванията към проектирането и изграждането на съоръжения в площите от концесионната територия са твърде общо посочени, без да са определени конкретни минимални технически и функционални изисквания и показатели към тях.

4. От представените за предварителен контрол документи може да се направи обосновано предположение, че основната услуга, която се предвижда да се възложи на концесионера, извън предвидените в Документацията, е цялостно управление и поддържане на обекта на концесията.

Съгласно Документацията обект на концесията е съществуващата сграда – ресторант. На основата на данните в Документацията, че прилежащото пространство е необходимо за нормалното и безопасно функциониране на обекта и за реализиране на

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

дейностите, включени в предмета на концесията, може да се заключи, че обектите, чието изграждане се предвижда в рамките на реконструкцията на обекта, представляват част от обекта на концесията по смисъла на чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗК като строежи, които са функционално свързани с използването по предназначение на строежа, както и строежи, чрез които се предоставят услуги или се изпълняват други стопански дейности, включени в предмета на концесията. Тези обекти следва да са включени в обекта на концесията, съответно услугата, възложена на концесионера по поддържане и управление на обекта да се отнася и до тях.

Съгласно Документацията на концесионера се възлага строителство по чл. 7, ал. 2, т. 2 от ЗК по отношение на съществуващата сграда и по чл. 7, ал. 2, т. 3 от ЗК – текущи ремонти и за поддържане на същата. Действително този форми на строителство се възлагат на концесионера, но освен това се възлага и строителство по чл. 7, ал. 2, т. 1 от ЗК – проектиране и изпълнение на строеж, за обектите, които концесионерът следва да изгради в имота, извън съществуващата сграда. Строителството по чл. 7, ал. 2, т. 3 от ЗК следва да се отнася до обекта на концесията, както е предложено да бъде определен по-горе, не единствено относно сградата.

ПРЕПОРЪКИ:

1. В предмета на концесията да се включи възлагането на услуги по цялостно поддържане и управление на обекта на концесията (определен в съответствие със следващите препоръки), на концесионната територия и на принадлежностите, при изрично определени характеристики на тези услуги относно: (i) обем, условия и ред за предоставянето им и (ii) ниво на качеството на изпълнението им.

2. В обекта на концесията да се включат, освен съществуващата сграда – ресторант, всички строежи, които ще се изградят върху определената концесионна територия.

3. В Документацията да се включи информация и за съществуващия обект – басейн, както и изискването относно неговото премахване, в т.ч. конкретни задължения, условия и срокове. Строежът, който следва да се реализира на мястото на съществуващия плувен басейн, да бъде еднозначно определен и включен в обекта на концесията, като се определят и минималните технически, функционални и технологични характеристики и показатели, на които следва да отговаря.

4. Да се прецени целесъобразността от включване в обекта на концесията на водното съоръжение – „Езеро“, представляващо ПИ с идентификатор 55871.502.662, а предвидените с Инвестиционното предложение задължения към него – да се обезопаси със съответните предпазни прегради, както за извършване на периодичен мониторинг и контрол на водните нива, да станат част от предмета на концесията по цялостно управление и поддържане на обекта на концесията.

5. В т. 1 от раздел I на Документацията като част от предмета на концесията да бъде включено възлагането на изпълнението на строителство по чл. 7, ал. 2, т. 1 и 3 от ЗК по отношение на обектите извън ресторанта, като се определят и конкретни минимални технически и функционални изисквания и показатели към тях.

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

6. За съоръжението – детска площадка – изрично и еднозначно да се посочи в Документацията ще бъде ли осигурен безплатен обществен достъп. Ако се допуска използването на детската площадка да бъде платено – да се определят изисквания за социално приемлива цена.

Раздел VIII. Процедура за определяне на концесионер (съгласно Документацията):

8.1. Вид на процедурата:

- ☒ Открита
- ☐ Състезателна процедура с договаряне
- ☐ Състезателен диалог
- ☐ Процедура за определяне на концесионер, различна от горепосочените

8.2. Процедурата съответства на изискванията на чл. 52 от Закона за концесиите:

- ☒ Да
- ☐ Не

8.3. Процедурата съответства на изискванията на чл. 54 от Закона за концесиите:

- ☒ Да
- ☐ Не
- ☐ Неприложимо

КОНСТАТАЦИИ относно определянето на вида на процедурата за определяне на концесионер: Предвидената процедура за определяне на концесионер отговаря на изискванията на ЗК.

ПРЕПОРЪКИ: Няма.

Раздел IX. Условия за участие:

9.1. Изискване за вписване на кандидата/участника в съответен професионален или търговски регистър:

- ☐ Да. Съответства на условието по чл. 61, ал. 2 от ЗК:
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не.

9.2. Изискване кандидатът/участникът да притежава специално разрешение или да членува в определена организация:

- ☐ Да. Съответства на условието по чл. 61, ал. 3 от ЗК
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не.

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

9.3. Включването на изискванията по т. 9.1 и т. 9.2 е мотивирано:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

9.4. Изискване най-малко 70 на сто от работниците и служителите на кандидата/участника да са хора с увреждания или хора в неравностойно положение:

☐ Да. Съответства на условието по чл. 61, ал. 43 от ЗК:

☐ Да

☐ Не

☒ Не. Необходимо ли е да се постави такова изискване:

☐ Да

☒ Не

9.5. Посочени са изискванията, при които може да бъде издаден лиценз или извършена регистрацията за изпълнение на включена в предмета на концесията услуга или стопанска дейност:

☐ Да

☒ Не. Необходимо ли е да се постави такова изискване:

☒ Да

☐ Не

9.6. Изисквания към професионалните и техническите способности на икономическите оператори:

☒ Да

Съгласно т. 2 от Раздел V от Документацията:

„Участникът следва да разполага с ресурсите на най-малко едно лице, което да отговаря за организацията, управлението и контрола на дейностите по експлоатацията на обекта на концесията. Лицето следва да притежава образование и професионален опит, свързани с управлението на обекти в сферата на ресторантьорството, хотелиерството или детските центрове. Минималните изисквания към лицето са следните:

- **Образование:** висше образование в областта на икономиката, финансите, бизнес администрацията, управлението, туризма, ресторантьорството или хотелиерството;

- **Професионален опит:** минимум **две години опит** на ръководна, управленска, организационна или контролна позиция, свързана с дейността на ресторант, детски център, хотел, заведение за хранене или аналогичен обект, включително позиции като управител, мениджър, финансов мениджър, оперативен мениджър, координатор или друг ръководен персонал.“

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществяване предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☐ Не

9.7. Изисквания към финансовото и икономическото състояние на икономическите оператори:

☒ Да

Съгласно т. 1 от Раздел V от Документацията:

„... участникът в процедурата следва да е реализирал минимален оборот от търговска дейност в сферата на ресторантьорството през последните три финансови години в общ размер на най-малко 3 900 000 лв. (EUR 1 994 038.34) /за целия 3-годишен период/ ...“

☐ Не

9.8. Изискванията към професионалните и техническите способности/финансовото и икономическото състояние на икономическите оператори:

1) Съответстват на условията по чл. 62, ал. 2 от ЗК

☒ Да

☐ Не

2) Са определени като условия за участие на подизпълнителите

☒ Да

☐ Не

3) Заедно с минималните нива относно тяхното изпълнение и документите, с които се доказват, са описани в Документацията и посочени в Обявлението

☐ Да

☒ **Частично** – в Документацията са включени изискуемите данни, но в Обявлението не са включени минималните нива относно изпълнението на изискването към професионалните и техническите способности на икономическите оператори, както и не е посочено че конкретните условия за участие не се прилагат за подизпълнителите.

☒ Не

КОНСТАТАЦИИ относно спазване на условието по чл. 62, ал. 2, т. 1 от Закона за концесиите за съобразяване на определените изисквания към професионалните и техническите способности на икономическите оператори и/или към тяхното финансово и икономическо състояние с предмета и особеностите на концесията:

1. В т. 8 от Раздел III на Документацията, както и в т. 2.3. от Обосновката, е предвидена регистрация на обекта или одобрение по реда на чл. 23 от Закона за храните за извършване на дейности по производство, преработка и/или дистрибуция на храни. В този случай чл. 64, ал. 1 от ЗК изисква като условия за участие концедентът да определи и изискванията, при които може да бъде извършена регистрация за изпълнение на включените в предмета на концесията услуги, независимо от вида на концесията.

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

2. Във въведението на Раздел V от Документацията е посочено, че условията за участие се прилагат и за подизпълнителите. Тъй като определените условия за участие се отнасят до професионалните и техническите способности на икономическите оператори и към тяхното финансово и икономическо състояние, с предвиденото изискване към подизпълнителите не е спазен чл. 62, ал. 3 от ЗК и същото се явява незаконосъобразно.

3. Към условията за участие е включено и следното „Особено изискване за осигуряване на реална конкуренция съобразно чл. 62, ал. 2, т. 2 от ЗК - В случай че класираният на първо място участник в процедурата за определяне на концесионер не представи доказателствата по чл. 121, ал. 1 от ЗК или се откаже от сключване на концесионен договор, концедентът, прилагайки чл. 121, ал. 2 от ЗК, може с решение да определи за концесионер класирания на второ място участник. В тази хипотеза, участниците, които са свързани лица с класирания на първо място участник по смисъла на §1, т. 16 от ДР на ЗК, не участват в процедурата за определяне на концесионер по чл. 121, ал. 2 от ЗК поради риск от нарушаване на правилата за осигуряване на реална конкуренция. Концедентът, ако е взел решение да приложи чл. 121, ал. 2 от ЗК, определя за концесионер класирания на второ място участник измежду тези участници, които не са свързани лица с класирания на първо място участник“. Така формулираното изискване не съответства на изискванията на чл. 121, ал. 2 от ЗК и се явява незаконосъобразно. От цитирания текст изглежда, че концедентът ще има възможност да сключи концесионен договор и с класирания на трето, четвърто или следващи места участник, в случай че класираните на първо и второ място участници са свързани лица. Член 121, ал. 2 от ЗК предоставя на концедента възможност, а не задължение, за определяне за концесионер единствено на класирания на второ място участник, като концедентът би могъл да не я използва, ако прецени това поради наличие на определени обстоятелства.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Приложимите изисквания за регистрация на обекта по реда на Закона за храните, да се определят като условия за участие в процедурата за определяне на концесионер.
2. Да се осигури спазване на изискването по чл. 62, ал. 3 от ЗК.
3. Включеното към условията за участие „особено изискване“ да отпадне.
4. Условията за участие да бъдат преработени в съответствие с горните констатации и препоръки и в съдържанието на Обявлението.

Раздел X. Минимални изисквания към офертите

10.1. В Документацията са определени минимални изисквания към офертите:

☒ Да

☐ Не

10.2. Минималните изисквания към офертите са в съответствие с изискванията по чл. 65 от Закона за концесиите:

☐ Да

☒ Не

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

КОНСТАТАЦИИ относно наличието на минимални изисквания към офертите в съответствие с чл. 65 от Закона за концесиите:

1. Минималните изисквания към офертите са определени в раздел IV от Документацията, като в т. 1.2 от него е посочено, че предложенията на участниците *„следва да включват най-малко изпълнение на проектиране и строителство съобразно Приложение № 1 - Инвестиционното предложение, както и да съдържат описания в същото дейности и услуги“*. Съгласно посоченото в Обосновката, Приложение № 1 към Документацията - Инвестиционно предложение, представлява отправено от икономически оператор предложение, с което се инициира възлагането на концесията и *„се определят и прогнозните технически и функционални характеристики и технико-икономически показатели на обекта на концесията“*.

В Инвестиционното предложение се съдържа *„инвестиционна програма по видове и основни групи СМР“*, като се поставят конкретни изисквания относно изпълнението на реконструкцията и модернизацията на ресторант „Байкал“ в „Ресторант с детски кът“ – *„ще се положи топлоизолация... хидроизолация“*; *„изграждане на изцяло нова система за вентилация и климатизация“*; *„отоплението на сградата ще се осигури посредством климатици“*. Съдържа се и архитектурно предложение с изброяване на конкретното преустройство, предложено от икономическия оператор, както и други СМР и технологии, които са предвидени от оператора.

С препращането към Инвестиционното предложение и поставянето на изискване офертите да съдържат *„описания в същото дейности и услуги“* значително се ограничават възможностите участниците в процедурата за определяне на концесионер да представят оферти, които да предложат по-добро съотношение „качество-цена“. С посочването на конкретни технологии, архитектурни решения, видове СМР и др., се създават предпоставки за ограничаване на конкуренцията и на възможностите за предлагане на иновации – например, иновативни алтернативи на климатиците, на начина на оформяне на парковото пространство, на кошовете за отпадъци и т.н. Съдържанието на Инвестиционното предложение не отговаря на изискванията на чл. 66, ал. 4 от ЗК, тъй като не определя устройствените характеристики и показатели и конкретни минимални технически, функционални и технологични характеристики и показатели на строежа – ресторант и на останалите строежи, изграждането на които следва да се включи в предмета на концесията.

2. Съгласно чл. 66, ал. 4, т. 3 от ЗК при определяне на техническите и функционалните изисквания относно включеното в предмета на концесията строителство следва да се определят и такива специфични изисквания към строежа, които осигуряват предоставянето чрез него на определените от концедента услуги по обем, условия за предоставяне и ниво на качество за срока на концесията. Обектът на концесията е определен като тип заведение за хранене и развлечение – ресторант, като в Инвестиционното предложение е категоризиран като „пицария“, но в Документацията и в Обосновката не са еднозначно определени изискванията на

концедента относно вида и категорията, на които следва да отговаря обектът след въвеждането му в експлоатация. При определяне на тези изисквания следва да са съобразени относимите разпоредби за съответния вид и категория ресторант от Наредбата за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости.

3. Относно съоръжението – детска площадка: Изискването площадката да е достъпна за ползване от деца от различни възрасти предполага, че за концесионера ще възникне ангажимент да извърши съответното строителство и да оборудва площадката. В изпратените документи не се съдържат устройствените характеристики и показатели и конкретни минимални технически, функционални и технологични характеристики и показатели на строежа относно детската площадка.

4. Относно услугите е определено, че ще се предоставят „услуги по обществено хранене“ от концесионера на негов риск, като същият следва да осигури „непрекъсваемост и добро ниво на качество за целия срок на концесията“. Определено е също, че концесионерът има право сам да определя цените на предоставените от него услуги и че предоставянето им следва да бъде организирано така, че да съответства на Закона за храните, Закона за здравето, Закона за защита на потребителите; да гарантира безопасността, здравето и защитата на правата на посетителите, както и да се извършва при условията на прозрачност, равнопоставен достъп и недопускане на дискриминация. Така определените изисквания към услугата „обществено хранене“ са бланкетно определени и без минимално определени конкретни изисквания към тях.

Относно услугите по организация на културни прояви, включени в предмета на концесията, не са налице никакви изисквания за наличност и качество, като по-скоро изглежда че на концесионера се предоставя право да организира културни прояви като стопанска дейност – част от експлоатацията на обекта, различна от услугите, които му се възлагат за предоставяне и управление с концесията по смисъла на чл. 8, ал. 1 от ЗК.

Съгласно изискванията на ЗК с Документацията за концесията следва да са определени минимални изисквания към офертите, които да формират задължителните характеристики и минималните показатели, на които следва да отговаря реализираното строителство и предоставените услуги през целия срок на концесията. Тези изисквания следва да са свързани с предмета и обекта на концесията и да са пропорционални на нейната прогнозна стойност и цели. Съгласно чл. 66, ал. 5 от ЗК при определяне на техническите и функционалните изисквания относно включените в предмета на концесията услуги за същите следва да бъдат определени: (i) характеристиките на услугата относно обем, условия и ред за предоставяне, както и (ii) ниво на качество и ниво на изпълнение им спрямо изискванията за опазване на живота и здравето на гражданите, на околната среда, на защитените територии, зони и обекти и на обществения ред за всеки етап от предоставянето на услугите. Изискването услугата по „обществено хранене“ да бъде с „добро ниво на качество“ предполага

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

субективизъм при контрол от страна на концедента относно нейното изпълнение и невъзможност за прилагане на ясни критерии, при които същата ще бъде оценявана дали се предоставя и управлява в съответствие с предвиденото „добро ниво на качество“. Също така предвиденото изискване за „непрекъсваемост“ на предлаганата услуга по „обществено хранене“ предполага предоставянето ѝ денонощно през целия срок на концесията, каквато предполагаме не е планираната цел. С Документацията не са определени и какви биха били последствията под формата на санкция в случай, че изпълнението от страна на концесионера не отговаря на минимално определеното такова към момента на откриване на процедурата за определяне на концесионер.

5. Относно определените задължителните характеристики и минимални показатели на предмета и на обекта на концесията, от представените документи за предварителен контрол може да се изведат следните относими данни:

- с т. 2.1.1.1. и т. 2.1.1.2. от раздел VI на Документацията е определено че инвестиционната програма която участниците в процедурата следва да представят с офертите си „следва да обхваща като минимум описаните дейности в Приложение № 1 - Инвестиционното предложение, като размерът на инвестициите не може да бъде по-малък от 1 600 000 лв. (един милион и шестстотин хиляди лева) без ДДС (EUR 818 067.01)“, като „разходите за проектирането и изпълнението на строежа на обекта на концесията да бъдат извършени в срок до 2 (две) години от влизане в сила на Договора за концесия“;

- На стр. 26 от Инвестиционното предложение е предвидено, че „Общият размер на инвестицията в рамките на проекта възлиза на 1 200 000 лева без ДДС, през първата година и 800 000 лева без ДДС, през втората година. Предвижда се изпълнението на всички дейности да се извърши в срок от две години“.

- с т. 6.2.1. от Обосновката е посочено, че „предвидените минимални инвестиции за развитие, поддържане и модернизиране на обекта за срока на концесията са в размер на 1 600 000 (един милион и шестстотин хиляди) лева без ДДС (EUR 818 407.25)“.

Посочените разминавания относно обхвата на инвестицията, нейния минимален размер, както и срока за изпълнение на тази инвестиция допуска подаване на оферти с различно съдържание и невъзможност за обективното им и равно оценяване.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Да не се препраща към Приложение № 1 – Инвестиционно предложение, съответно – да отпадне изискването офертите да съдържат „описаните в същото дейности и услуги“. С Документацията следва ясно да се определят минималните изисквания към офертите относно техническите и функционалните изисквания, съобразени с изискванията на чл. 66 от ЗК. В случай че се използват определени технически или функционални характеристики от Инвестиционното предложение, те също следва да се приведат в съответствие с посочените изисквания.

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

2. Концедентът следва да определи изисквания за качество и наличност на възлаганите услуги, каквито може и следва да бъдат оценявани през целия срок на концесията, включително относно обем, условия и ред за предоставянето и ниво на качеството на изпълнението и за препоръчаните с това становище услуги по цялостно поддържане и управление на обекта на концесията, на концесионната територия и на принадлежностите. За целта следва при определяне на минималните изисквания към офертите да бъдат включени и приложимите процедури за оценяване на съответствието на услугите с определените от концедента изисквания за качество и наличност, като с концесионния договор се определят санкционни клаузи относно неизпълнение на тези изисквания. В случай че услугите по организация на културни прояви представляват стопанска дейност, която концесионерът ще има право да извършва, същата да се изключи от възлаганите услуги.

3. Относно ресторанта – да се определят вида и категорията на ресторанта, за да се осигури съпоставимост на офертите. Изискванията следва да са обвързани с относимите условия за съответствия вид и категория ресторант, определени с Наредбата за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости. Определянето на изискванията за вида и категорията на ресторанта, да бъдат обвързани и с обема, условията за предоставяне и нивото на качество на услугите които ще се предоставят в обекта. С концесионния договор следва да бъдат предвидени и санкционни клаузи в случай, че категорията на ресторанта бъде понижена или прекратена по вина на концесионера.

4. Относно детската площадка - да се определят минимални изисквания, на които следва да отговаря най-малко относно: предназначението на площадката съобразно възрастовите групи на очакваните ползватели и условията за основните видове игри и/или занимания, които следва същата да осигурява след въвеждането ѝ в експлоатация и то за целия срок на концесията. Изискванията да бъдат съобразени и с Наредба № 1 от 12 януари 2009 г. за условията и реда за устройство и безопасността на площадките за игра, за всички възрастови групи ползватели – (i) до 3 години, (ii) от 3 до 12 години и (iii) от 12 до 18 години.

5. При определяне на минимален размер на инвестициите, необходими за изпълнението на строителството и поддръжката на обекта на концесията, във всичките документи същият следва да бъде определен еднозначно, като изрично се посочи дали този минимален размер е относим само към първоначалното строителство, което следва да се извърши през първите 2 години от срока на концесията или включва и поддръжката на обекта на концесията за целия срок на концесията. В случай, че определеният минимален размер на инвестициите включва освен първоначалното изпълнение на строителството и разходите, необходими за поддръжката на обекта на

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

концесията за целия срок на концесията, да се изложат мотиви в Обосновката относно така определения размер, както и разпределението им по видове дейности, които следва да се извършат. В случай че се приемат направените в раздел VII на настоящето становище препоръки относно включване в обекта на концесията и на останалата територия от поземлен имот с идентификатор 55871.502.652, описана като концесионна територия и поземлен имот с идентификатор 55871.502.662 – представляващ воден обект „Езеро“, и в случай, че минималния размерът на инвестицията е за целия срок на концесията, определеният размер следва да бъде съобразен и с необходимите минимални разходи за изграждането и поддържането на всички открити площи и съоръжения, който ще се явяват обект на концесията.

Раздел XI. Финансово-икономически елементи на концесията

11.1. Наличие на финансово-икономически елементи на Концесията:

1) Стойност и прогнозна стойност на концесията

☒ Да [24 267 567] лв. без ДДС

☐ Не

☐ Не е приложимо

2) Икономически баланс на концесията и разпределение на рисковете

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

3) Приходи на концесионера

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

4) Плащания от концедента

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

5) Концесионно възнаграждение

☒ Да

☐ Не

6) Срок на концесията

☒ Да

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☐ Не

7) Инвестиционна програма за осигуряване поддържането на обекта на концесията в експлоатационна годност

☒ Да

☐ Не

11.2. Прогнозните финансово-икономически елементи на концесията са мотивирани с Обосновката

☐ Да

☐ Не

☒ Частично

КОНСТАТАЦИИ относно наличието на финансово-икономическите елементи на концесията, определени с чл. 2 от Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията (Наредбата по чл. 35 от ЗК):

1. В т. 6.1. „Прогнозна стойност на концесията“ от Обосновката е посочено, че „Общо изчислената прогнозна стойност на концесията е в размер на 24 267 567 лв. (EUR 12 404 401.09)“. Същата прогнозна стойност е посочена в т. 5, буква „б“ от Обявлението. От информацията, включена в Обосновката, е видно че тази прогнозна стойност представлява общо дисконтираните приходи за прогнозирания срок от 35 г. (420 месеца). В Обосновката е посочено също, че за общия срок на концесията с всички възможни удължавания, общо дисконтираните приходи са в размер 27 986 046 лв. (EUR 14 311 714.69). В съответствие с това в чл. 4 от проекта на концесионен договор е определено следното: „Общо изчислената прогнозна стойност на концесията, изчислена чрез прибавяне на всички възможни удължавания (11,66 години или 140 месеца, чрез което срокът на концесията ще бъде 46,66 г. или 560 месеца) е в размер на 27 986 046 лв. (EUR 14 311 714.69)“.

2. Съгласно чл. 4, ал. 2 от Наредбата по чл. 35 от ЗК прогнозната стойност на концесията се определя „в съответствие със съдържащата се в обосновката на концесията информация и с определените с обосновката прогнозни приходи на концесионера“. В Обосновката е посочен само размерът общо на приходите за първата прогнозна година – 1 144 900 лв. и ръстът (темп на нарастване) на приходите – 3 на сто, като отсъства информация кои са конкретните източници на приходи и какъв е прогнозният размер на приходите. В тази връзка информацията, съдържаща се в Обосновката, не съответства на изискванията на Наредбата по чл. 35 от ЗК, включително относно мотивиране на прогнозните финансово-икономически елементи на концесията и е недостатъчна, за изготвяне на офертите на участниците. Отсъствието на информация възпрепятства и проверката дали при определяне на прогнозните приходи на концесионера са взети пазарните цени на възлаганите услуги и на стопанските дейности, включени в предмета на концесията.

3. В т. 6.5.2. от Обосновката е определен минималният размер (8 333 лв.) на дължимото годишно концесионно възнаграждение, като е предвидено конкретният му

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

размер да е в зависимост от предложението на концесионера, посочено в офертата му. В Обосновката не се съдържат каквато и да е информация и мотиви как е определен размерът на минималното концесионно възнаграждение, което е в противоречие с изискването на чл. 3, ал. 2 от Наредбата по чл. 35 от ЗК прогнозните финансово-икономически елементи да се мотивират с обосновката. Съгласно чл. 33, ал. 4 от ЗК размерът на задължението за плащане на концесионно възнаграждение се определя от концедента в зависимост от: (i) справедливото разпределение на икономическата и финансовата изгода от концесията между концедента и концесионера и (ii) постигането на социално приемлива цена на услугите, предоставяни с обекта на концесията. С Документацията, вкл. с проекта на концесионен договор, е предвидено право на концесионера да определя цените на предоставяните от него услуги и извършваните стопански дейности, без да са определени каквито и да било изисквания, свързани с осигуряване на социално приемлива цена на услугите. Нещо повече, концедентът не е включил в Обявлението данни за прогнозната цена на основните услуги, включени в предмета на концесията. От посоченото може да се направи извод че концесионното възнаграждение не е обвързано с определянето на социално приемлива цена на услугите и има за цел единствено да осигури справедливо разпределение на икономическата и финансовата изгода от концесията.

ПРЕПОРЪКИ:

1. С цел спазване на изискванията на чл. 28, ал. 1, т. 2 от ЗК и на чл. 4, ал. 2 от Наредбата по чл. 35 от ЗК, като прогнозна стойност на концесията навсякъде в документите следва да се посочи тази, в която са включени и прогнозните приходи от предвидените изменения на концесионния договор, включително изменения относно стойността на концесията или на нейния срок.

2. Да се съобрази чл. 3, ал. 2 от Наредбата по чл. 35 от ЗК, като в Обосновката се мотивира минималният размер на концесионното възнаграждение, за да се обоснове осигуряването на справедливо разпределение на икономическата и финансовата изгода от концесията. Ако се поставят изисквания за постигането на социално приемлива цена на определени услуги, възложени с концесията, с Обосновката следва да се мотивира как те са се отразили върху минималния и ще се отразят върху предложени с офертата размер на концесионното възнаграждение. При изготвяне на мотивите да се обсъди възможността за обвързване на концесионното възнаграждение с получаваните от концесионера приходи, като с цел гарантиране на справедливо разпределение на ползите от концесията за двете страни към предвидения фиксиран размер на концесионното възнаграждение се добави и втора компонента, зависеща от приходите на концесионера от експлоатацията на обекта на концесията.

Раздел XII.Срок на концесията

12.1. Максимален срок на концесията, посочен в Обявлението: 560 м.

☒ Да

☐ Не

12.2. Максималният срок на концесията е мотивиран с Обосновката

☐ Да

☒ Не

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

12.3. Максималният срок на концесията включва удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане

☒ Да

☐ Не

12.4. Максималният срок на концесията съответства на условията по чл. 34, ал. 1 от Закона за концесиите

☒ Да

☐ Не

КОНСТАТАЦИИ относно спазване на изискванията на чл. 34 от Закона за концесиите за срока на концесията и всички удължавания на срока, предвидени с клауза за преразглеждане в проекта на концесионен договор:

В т. 6.6. от Обосновката са включени теоретични разсъждения относно изискванията за определяне на срока на концесията. При отсъствието на каквато и да било конкретика и данни за срок на концесията е определен максимално допустимият по ЗК – 35 години. Един от основните „мотиви“ за възлагане на концесията за срок от 35 г. е *„определяне на дълъг срок на концесията, което би стимулирало влягането на инвестиции, превишаващи размера на договорените. Това от своя страна би спомогнало за по-ефективна експлоатация на обекта на концесия и респективно ще доведе до нарастване на приходите на концесионера, както и до съответното увеличение на годишното концесионно възнаграждение“*. Както е посочено в предходния раздел на становището, дължимото концесионно възнаграждение не е обвързано по никакъв начин с приходите на концесионера, а е определено във фиксиран размер, което прави несъстоятелно твърдението за *„съответно увеличение“* на годишното концесионно възнаграждение. В представените документи не са определени никакви обстоятелства, при настъпването на които концесионерът може да извърши инвестиции, *„превишаващи размера на договорените“* и *„които не са заложили в първоначалната му инвестиционна програма“*. Извършването на инвестиции, които не са предвидени с концесионния договор, може да се възлага само от концедента и при изрично определените със ЗК условия. В допълнение, цитираните аргументи противоречат и на чл. 34, ал. 3 от ЗК, съгласно който конкретният срок на концесията не може да е по-дълъг от времето, необходимо на концесионера за възвръщане на направените инвестиции и на разходите по експлоатация на строежа или на услугите и за получаване на доход от вложения капитал, при отчитане на прогнозирания икономически баланс и на цената на услугите, които ще се предоставят. В резултат, срокът на концесията се явява немотивиран и незаконосъобразно определен.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Срокът на концесията да се определи в съответствие с чл. 34, ал. 3 от ЗК. Обосновката да се преработи, като се включат данни за конкретните финансово-икономически показатели и прогнози, послужили за определяне на срока, и съответните мотиви.

2. Ако още на този етап се предвижда строителство, което ще бъде допълнително възложено на концесионера, би следвало да се предвиди клауза за преразглеждане, включваща опция по смисъла на чл. 137, ал. 4 от ЗК.

Раздел XIII. Документация

13.1. Съдържанието на Документацията отговаря на изискванията по чл. 78, ал. 1-5 относно:

1) Описанието на предмета и на обекта на концесията:

☒ Да

☐ Не

2) Документите, които удостоверяват собствеността и/или индивидуализират обекта на концесията:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

3) Описанието на строителството и/или на услугите, включени в предмета на концесията, включително за всяка обособена позиция:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

4) Подробното описание на условията за осъществяване на концесията:

☒ Да

☐ Не

☐ Частично

5) Минималните изисквания към офертите:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

6) Минималните изисквания, на които трябва да отговарят вариантите на офертите, и начина на тяхното представяне:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

☐ Частично

7) Условията за участие:

☒ Да

☐ Не

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☐ **Частично**

8) Критериите за възлагане:

☒ **Да**

☐ **Не**

9) Методиката за оценка на офертите:

☒ **Да**

☐ **Не**

☐ **Не е приложимо**

10) Описанието на организацията на процедурата и планиран срок за нейното приключване:

☒ **Да**

☐ **Не**

☐ **Частично**

11) Документите, с които преди подписване на концесионния договор се удостоверява отсъствието на основание за изключване:

☒ **Да**

☐ **Не**

☐ **Частично**

12) Образците на заявление, оферта (предложение и обвързващо предложение) – при открита процедура и при състезателна процедура с договаряне, както и на предварителна оферта – при състезателна процедура с договаряне и при състезателен диалог

☒ **Да**

☐ **Не**

13) Изискването документацията да съдържа проект на концесионен договор:

☒ **Да**

☐ **Не**

☐ **Не е приложимо**

14) Клаузите за преразглеждане:

☒ **Да**

☐ **Не**

☐ **Не е приложимо**

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

- 15) Датата и часа за получаване на заявленията или офертите и дата и час за отваряне на офертите при открита процедура:
- ☐ Да
- ☒ Не
- 16) Включването на други изисквания в зависимост от предмета на концесията:
- ☒ Да
- ☐ Не
- ☐ Не е приложимо (не са включени други изисквания)
- 17) Изискването да е приложен финансово-икономически анализ по чл. 57, ал. 4 от Закона за концесиите:
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не е приложимо
- 18) Описанието на потребностите, които трябва да се задоволят с възлагането на концесията (само при състезателен диалог):
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не е приложимо
- 19) Определянето на основни технически, функционални и качествени характеристики на строителството и/или на услугите, включени в предмета на концесията (само при състезателен диалог):
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не е приложимо
- 20) Определянето на броя на кандидатите, които при състезателна процедура с договаряне ще получат покана за подаване на предварителна оферта, съответно които при състезателен диалог ще получат покана за участие в диалога
- ☐ Да
- ☐ Не
- ☒ Не е приложимо
- 21) Определянето на обективни и недискриминационни критерии за подбор (само при състезателна процедура с договаряне и при състезателен диалог):

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

22) Определянето на начина, по който се прилагат критериите за подбор (само при състезателна процедура с договаряне и при състезателен диалог):

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

13.2. С Обявлението е осигурен неограничен и пълен пряк безплатен достъп до документацията за концесията:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

13.3. Обявлението съдържа указание за начина, по който може да се получи достъп до заличената част от документацията за концесията:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

КОНСТАТАЦИИ **относно съответствието на съдържанието на**
Документацията с изискванията на чл. 78 от Закона за концесиите:

1. В съответните раздели от настоящото становище са направени констатации и препоръки, които са относими към отделни елементи от задължителното съдържание на Документацията.

2. Член 5к от Регламент на Съвета (ЕС) № 833/2014 от 31 юли 2014 година относно ограничителни мерки с оглед на действията на Русия, дестабилизиращи положението в Украйна съдържа забрана за възлагане на договори за концесии на лицата, посочени в член 5к, параграф 1, букви а) – в) от регламента. Регламентът е пряко приложим и задължителен за концедентите при възлагане и изпълнение на концесии над европейския праг по смисъла на ЗК, попадащи в обхвата на регламента. С цел осигуряване спазването на изискванията на регламента в публикувани от ЕК често задавани въпроси относно санкциите¹ се препоръчва на възлагащите органи да заложат изискване в тръжната документация за представяне от участниците на декларация, за да се уверят в отсъствието на руско участие. Примерно съдържание на подобна декларация се съдържа във въпросите и отговорите, публикувани от ЕК.

¹ Консолидирана версия на въпросите и отговорите, актуална към 29 октомври 2025 г. (виж относно чл. 5к от Регламент (ЕС) № 833/2014 стр. 346-360), може да откриете **ТУК**.

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

3. Съгласно чл. 29, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2022/2560 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 година относно чуждестранните субсидии, които нарушават вътрешния пазар, икономическите оператори, участващи в процедура за възлагане на обществена поръчка (което включва процедура за възлагане на концесия) следва да уведомят възлагащия орган (концедента) за всяка чуждестранна финансова помощ, както е определена в чл. 28, параграф 1, буква „б“ от регламента. В съответствие с чл. 28, параграф 6 от регламента, задължението за уведомяване трябва да се посочи в обявлението, или, когато се провежда процедура без предварително публикуване, в документацията. В Обявлението не е включена информация за това задължение.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Документацията да се преработи при приемане на препоръките от съответните раздели на настоящото становище, отнасящи се до отделните елементи от задължителното ѝ съдържание.

2. В Документацията да се включи изискване за представяне от участниците на декларация като посочената в констатация № 2 и на информация в съответствие с посоченото в констатация № 3. Декларацията и информацията по изречение първо може да се включат в образеца на заявлението за участие. В образеца на заявление може да се инкорпорира и съдържанието на „Декларация по чл. 60, ал. 2 и ал. 3 от Закона за концесиите“ – Приложение № 5 към Документацията.

Раздел XIV. Критерии за възлагане:

14.1. Критериите за възлагане, определени с Документацията, са:

1) Размер на плащанията от концедента:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

2) Изисквания, свързани с предмета на концесията, като:

а) качество на строителството и/или на управлението и поддържането на обекта на концесията:

☐ Да

☒ Не

б) качество на предоставяните услуги:

☐ Да

☒ Не

в) най-ниска цена на строителството:

☐ Да

☒ Не

г) най-ниска цена на предоставяните услуги:

☐ Да

☒ Не

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

- д) технически предимства, в това число техническо оборудване и материално-техническа база:
☐ Да
☒ Не
- е) функционални характеристики и/или характеристики на строителството, и/или на услугите:
☐ Да
☒ Не
- ж) срок на завършване на строителството:
☐ Да
☒ Не
- з) срок на предоставяне на услугите при минимално определено от концедента ниво на качеството:
☐ Да
☒ Не
- и) други
- 3) Мерки над нормативно определените за опазване на околната среда, когато такива са необходими:
☐ Да
☒ Не
- 4) Социални критерии:
☐ Да
☒ Не
- 5) Енергийна ефективност:
☐ Да
☒ Не
- 6) Критерии, свързани с иновации:
☐ Да
☒ Не
- 7) Размер на концесионното възнаграждение:
☒ Да
☐ Не
- 8) Конкретен срок на концесията и/или общ срок на допустимите удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане:
☐ Да
☒ Не

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

9) Други

☒ Да

В Раздел VI от Документацията:

„Техническо предложение с относителна тежест 80 на 100, включващо:

1.1.1. План за развитие на обекта на концесия, съдържащ Инвестиционна програма за строителство и поддържане на обекта на концесията в експлоатационна годност за целия срок на концесията с график за реализиране на отделните етапи от Инвестиционната програма;

1.1.2. Бизнес план;

1.1.3. Финансов план.“

☐ Не

14.2. Критериите за възлагане отговарят на изискванията на чл. 68 от Закона за концесиите:

☐ Да

☒ Не

14.3. Критериите за възлагане са определени според значимостта им в низходящ ред:

☒ Да

☐ Не

14.4. Определена е относителната тежест на критериите за възлагане:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

КОНСТАТАЦИИ относно съответствието на определените критерии за възлагане с изискванията на чл. 68-70 от Закона за концесиите:

В т. 3.1. от Документацията е представена методиката за оценка на офертите по критерия „Техническо предложение“. Считаме че предвидените условия и критерии за оценка на техническите предложения на участниците създават предпоставки за субективно оценяване на направените с офертите предложения. Въпреки че са дадени определения за част от понятията и са описани условията за получаване на конкретен брой точки, същите не са обективни и ясни, тъй като се оценява пълнота, детайлност, яснота, последователност на действията и мерките и др.

Освен това в методиката е предвидено оценяване на пълнотата на бизнес плана, който е част от техническото предложение, като е дадено определение на „напълно“ (предполагаме съответствие в пълнота). Съгласно определението: „напълно“ следва да се разбира като съдържащо всички изискуеми мерки и елементи и предвиждащо осъществяването на всички дейности съобразно указанията на Документацията за концесията относно изработването на Предложението, без констатиранни пропуски или несъответствия“. Текстът противоречи на изискванията на чл. 117, ал.

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

1, т. 2 от ЗК, защото изглежда че допуска оценяване и на участник, който е представил предложение, което не съответства в пълна степен на Документацията.

Член 68, ал. 1 от ЗК изисква критериите да са обективни, свързани с предмета и обекта на концесията и оценката им да дава възможност да се определи икономически най-изгодната оферта при най-добро съотношение „качество-цена“. В допълнение чл. 69 предлага широк избор от критерии за възлагане, които биха позволили обективна оценка и избор на най-изгодната оферта. Такива критерии могат да бъдат за конкретната концесия качество на управлението и поддържането на обекта на концесията, качество на строителството с конкретно заложи от концедента минимални изисквания, най-ниска цена на предоставяните услуги и/или качество на предоставяните услуги. Например би могло да се оценяват предложени от участниците показатели на строителството – брой съоръжения на детската площадка, качество на вложените настилки над минимално изискуемото или относно ангажимента за управление и поддържане на обекта – периодичност на почистване, грижа за тревни площи и брой и характеристики на видеонаблюдението, осветлението и т.н.

ПРЕПОРЪКИ:

Методиката за оценка на офертите по показателя „Техническо предложение“ да се преработи изцяло в съответствие с изложеното в констатациите и с чл. 68-70 от ЗК.

Раздел XV. Срокове за получаване на заявления, предварителни оферти и оферти, посочени в Обявлението:

15.1. Срок за получаване на заявление / заявление и предварителна оферта / заявление и оферта: 40 дни

15.2. Срокът съответства на изискването по чл. 93, ал. 2 от Закона за концесиите

☒ Да

☐ Не

15.3. При определяне на срока са отчетени обстоятелствата по чл. 93, ал. 1 от Закона за концесиите

☒ Да

☐ Не

15.4. Налице е хипотезата на чл.93, ал. 5 от Закона за концесиите

☐ Да

☒ Не

КОНСТАТАЦИИ относно спазване на изискванията на чл. 93 от Закона за концесиите: Няма.

ПРЕПОРЪКИ: Няма.

Раздел XVI. Съдържание на Концесионния договор

16.1. Проектът на концесионен договор съдържа изискуемите от чл. 122, ал. 2 от Закона за концесиите реквизити:

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

1) Страни по договора, данни за търговската и други регистрации на концесионера и лицата, които го представляват:

☒ Да

☐ Не

2) Предмет на концесията:

☒ Да

☐ Не

3) Стойност на концесията:

☐ Да

☒ Не

В чл. 4 са включени данни за прогнозната стойност на концесията. Обръщаме внимание, че съгласно чл. 4, ал. 1 от Наредбата по чл. 35 от ЗК в концесионния договор следва да се посочи не прогнозната, а стойността на концесията в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер.

4) Изискванията и показателите на предмета на концесията, включително изискванията относно вида и качеството на строителството и/или услугите, включени в предмета на концесията:

☐ Да

☐ Не

☒ Частично – в съответствие с изложеното по-горе в раздели VII и X.

5) Описание на стопанските дейности, които се извършват с обекта на концесията – когато е приложимо:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

6) Описание, характеристики и показатели на обекта на концесията:

☒ Да

☐ Не

7) Датата на влизане в сила на договора, предварителните условия, когато има такива, конкретния срок на концесията и общия срок на всички допустими удължавания, предвидени с клауза за преразглеждане:

☒ Да

☐ Не

8) Условията, реда и сроковете за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията, както и при предсрочно прекратяване на концесионния договор:

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☒ Да

☐ Не

9) Условието за осъществяване на концесията и тежестите, когато има такива:

☒ Да

☐ Не

10) Разпределението на рисковете между концесионера и концедента:

☒ Да

☐ Не

11) Правата и задълженията на страните, включително условията и сроковете за тяхното изпълнение:

☒ Да

☐ Не

12) Размера, сроковете и реда за извършване на плащания от концедента към концесионера:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

13) Размера, сроковете и реда за заплащане на концесионното възнаграждение:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

14) Изискване съдържащата се в проекта на договор клауза за индексация да съдържа условията и реда за актуализация на първоначалната стойност на концесията и/или на плащанията от и към концесионера:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

15) Вида, размера, сроковете и начините за предоставяне на гаранциите и на обезпеченията за изпълнение на задълженията по договора:

☒ Да

Размерът от 10 000 лева на предвидената в чл. 22 гаранция за изпълнение на задълженията по договора не е мотивиран в представените документи. Още повече, че същата обезпечава изпълнението на всички задължения по концесионния

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

договор, в т.ч. и изпълнение на задължението за извършване на планираните инвестиции в минимален размер 1 600 000/2 000 000 лв.

☐ Не

16) Приложимите задължения, свързани с 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:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо, тъй като не е предвидено с Обявлението

17) Приложимите задължения за застраховане на обекта на концесията:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо, тъй като не е предвидено с Обявлението

18) Условията и реда за финансиране на отстраняването на нанесени екологични щети:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

19) Условията и реда за извършване на отчетност и контрол на изпълнение на задълженията на концесионера, включително изпълнението на финансово-икономическия модел:

☒ Да

В чл. 28 не е ясен вложения смисъл в понятието „контролни органи“ и не са определени условията и редът за извършване на отчетност и контрол на изпълнението на финансово-икономическия модел.

☐ Не

20) Отговорностите за неизпълнение на задълженията по договора:

☒ Да

Размерът на предвидената в чл. 32 неустойка – 0,5 % на ден върху стойността на годишното концесионно възнаграждение, но не повече от 20% за неизпълнение на задълженията (извън паричните) не е мотивиран и считаме, че не е достатъчен, за да санкционира концесионера за неизпълнение на съответните задължения, едно от които е инвестиционната програма в минимален размер 1 600 000/2 000 000 лв. При неизпълнение на последната е целесъобразно освен реално изпълнение на задължението да се дължи и неустойка в определен размер от неизвършените инвестиции.

☐ Не

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществяване предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

21) Условието, реда и сроковете за обмен на информация между страните, включително по електронен път, и за извършване на мониторинга и контрола по изпълнение на договора:

☒ Да

☐ Не

22) Условието и реда за решаване на споровете между страните:

☒ Да

☐ Не

23) Основанията, реда и последиците от предсрочно прекратяване на договора:

☒ Да

☐ Не

24) Изискванията относно състоянието, в което обектът на концесията се предава на концедента след изтичането на срока на концесията:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

25) Приложимото право:

☒ Да

☐ Не

26) Размера на нормата на възвръщаемост за концесионера, определена с финансово-икономическия модел, както и реда за нейното изчисляване, отчитане и контролиране:

☒ Да

В клаузата на чл. 40 не са посочени последиците при установяване на промяна в нормата на възвръщаемост на концесионера при нейното контролиране и отчитане.

☐ Не

☐ Не е приложимо

16.2. Съответствие на съдържанието на проекта на концесионен договор с изискванията на чл. 123 от Закона за концесиите

☒ Да

☐ Не

КОНСТАТАЦИИ относно съответствието на съдържанието на проекта на концесионен договор с изискванията на чл. 122, ал. 2 и чл. 123 от Закона за концесиите:

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

1. Констатации относно отделните елементи на задължителното съдържание на проекта на концесионен договор са изложени на съответните места в т. 16.1

2. В концесионния договор на различни места са предвидени клаузи, свързани с „форсмажорни събития“, „непреодолима сила“, „необичайно тежки климатични условия“, „неблагоприятни условия за бизнеса (например ограничения, подобни на тези по време на ковид пандемията“, като понятията са използвани нееднозначно и при настъпване на подобно събитие не е ясно как ще бъде класифицирано съгласно концесионния договор – като непреодолима сила (форсмажор) или риск, поет от концесионера, съответно ще носи ли отговорност последният при неизпълнение на договорни задължения.

ПРЕПОРЪКИ:

1. Проектът на концесионен договор да се преработи в съответствие с констатациите по т. 16.1.

2. При преработване на Документацията и Обосновката в резултат на настоящото становище, промените да се отразят и в проекта на концесионен договор.

3. Да се преработят съответните клаузи от проекта на концесионен договор, като понятията, свързани с непреодолима сила, следва да се използват еднозначно, да е ясно как се квалифицират и какви са последиците от настъпването им, съответно каква е отговорността на концесионера.

Раздел XVII. Проект на решение за откриване на процедурата за определяне на концесионер (Проект на решение/Решението):

17.1. Решението е предложено като акт на концедента:

☒ Да

☐ Не

17.2. В решението е посочено, като основание одобрението му от Министерски съвет, съответно от общинския съвет:

☒ Да

☐ Не

17.3. С решението се одобрява Обявлението за откриване на процедурата:

☒ Да

☐ Не

17.4. С решението се одобрява Документацията за концесията:

☒ Да

☐ Не

КОНСТАТАЦИИ относно представения проект на Решение:

Включените в проекта на решение данни за предмета и обекта на концесията не са част от задължителното съдържание на решението на концедента за откриване на процедурата за определяне на концесионер.

ПРЕПОРЪКИ:

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

В случай че данните за предмета и за обекта на концесията се запазят в съдържанието на решението, следва да бъдат преработени при съобразяване на препоръките в раздел VII от настоящото становище.

Раздел XVIII. Проект на обявление за откриване на процедура за определяне на концесионер (Проект на обявление/Обявлението):

18.1. Формата на Обявлението съответства на изискванията по чл. 72, ал. 2 от ЗК:

☒ Да

☐ Не

18.2. Съдържанието на Обявлението отговаря на изискванията на ЗК относно:

1) Минимално съдържание, определено в приложение № 6 към чл. 73, ал. 1 от ЗК:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

2) Обявлението за предварителна информация е с минимално съдържание, определено в приложение № 7 към чл. 75, ал. 1 от ЗК:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

3) Националното обявление е с минимално съдържание, определено в приложение № 8 към чл. 75, ал. 2 от ЗК

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

18.3. В Обявлението са включени следните условия за осъществяване на концесията:

1) Обстоятелства от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс:

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

2) Приложимите задължения в областта на екологичното, социалното и трудовото законодателство, установени с националното законодателство, правото на Европейския съюз, колективни споразумения или с международните конвенции в социалната област и в областта на околната среда:

☒ Да

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за обществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

☐ Не

☐ Не е приложимо

- 3) **Задължения, свързани с националната сигурност и отбрана на страната, живота и здравето на гражданите, околната среда, защитените територии, зони и обекти и обществения ред:**

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

- 4) **Задължения за застраховане на обекта на концесията:**

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

- 5) **Прогнозната цена на основните услуги, включени в предмета на концесията:**

☐ Да

☒ Не

☐ Не е приложимо

- 6) **Условията определени с чл.74, ал. 1 от ЗК:**

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

- 18.4. **Обявлението съдържа информация, относно обстоятелството, че концесията е запазена:**

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

- 18.5. **В обявлението са включени условия за изпълнение на концесията, определени в зависимост от предмета и обекта, от особеностите на концесията и от вида и характера на предоставените услуги:**

☒ Да

☐ Не

☐ Не е приложимо

- 18.6. **В обявлението са включени минимални изисквания към офертите:**

☐ Да

☒ Не

Становище по чл. 41, т. 5, буква „а“ от ЗК за осъществен предварителен контрол относно възлагането на концесия за строителство на ресторант с детски кът „Байкал“ в гр. Перник

**АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“**

☐ Не е приложимо

18.7. В обявлението са посочени целите на концедента и потребностите, които трябва да се задоволят с изпълнението на концесията:

☐ Да

☐ Не

☒ Не е приложимо

КОНСТАТАЦИИ:

В проекта на Обявление не е включена информация за прогнозната цена на основните услуги, включени в предмета на концесията и за минималните изисквания към офертите, с което не са съобразени изискванията на чл. 73, ал. 2, т. 5 и ал. 4, т. 2 от ЗК.

ПРЕПОРЪКИ:

Да се включи в обявлението минимално изискуемата от ЗК информация.

Раздел XIX. Друга информация:

1. Съгласно чл. 58, ал. 2, т. 4 от ЗК обосновката на концесията трябва да определи прогнозните юридически конструкции. С § 1, т. 29 от Допълнителните разпоредби на ЗК е дефинирано понятието „юридическа конструкция“.

Формално в Обосновката се съдържа т. 7 „Прогнозни юридически конструкции“, но част от съдържанието ѝ не съответства на посочената легална дефиниция, тъй като включва ирелевантни за юридическата конструкция въпроси относно процедурата за избор на концесионер и възпроизвеждане на отделни законови разпоредби относно съдържанието на концесионния договор. Отсъстват, както в определянето в Обосновката, така и в проекта на концесионен договор, текстове относно отношенията, свързани с финансиране на дейностите по концесията, предоставянето на обезпечения, отношенията с потребителите, отговорността към други лица при изпълнението на строителството и на услугите, придобиване и прехвърляне на собственост/връщане на обекта на концесията, на отделни негови части, вкл. оборудване.

Във връзка с изложеното, препоръчваме преработване на т. 7 от Обосновката чрез премахване на ирелевантните текстове и допълването ѝ с изброените обстоятелства. В съответствие с допълненото в Обосновката да се допълни и проектът на концесионен договор.

2. В Обосновката е посочено, че възлагането на концесията е иницирано на основание чл. 55 от ЗК от икономически оператор, а отправеното предложение представлява Приложение № 1 към Документацията на концесията – Инвестиционно предложение и е неразделна част от Обосновката. Съгласно чл. 56, ал. 5 от ЗК когато концедентът е използвал изцяло или отчасти инвестиционното предложение, представено от икономически оператор, операторът има право на възнаграждение, ако не е избран за концесионер. Размерът на възнаграждението се определя от концедента след искане, отправено от страна на икономическия оператор, въз основа на отчетени преки разходи за изработване на инвестиционния проект или на частта от тях, използвани от концедента за изготвяне на техническите и функционалните изисквания към обекта на концесията в документацията за концесията. Размерът се изчислява по

АДМИНИСТРАЦИЯ НА МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ
ДИРЕКЦИЯ „СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ, КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“

методика представляваща Приложение № 2 към чл. 34, ал. 1 от Наредбата по чл. 35 от ЗК.

Предвид изложеното концедентът следва още при откриване на процедурата да посочи в Документацията, че е използвал определени технически или функционални характеристики от Инвестиционното предложение, като посочи конкретно кои са те, включително да посочи размерът на възнаграждението, определен по методиката по Приложение № 2 към чл. 34, ал. 1 от Наредбата по чл. 35 от ЗК. Обръщаме внимание, че съгласно посоченото в Раздел X от становището, Инвестиционното предложение не е изцяло съобразено с изискванията на чл. 66 от ЗК.

3. Подкрепяме двойното обозначаване на стойностите на показатели с финансово изражение в лева и евро с оглед въвеждане на еврото като официална парична единица от 01.01.2026 г. Считаме че обозначаването ще спомогне за улеснение на участниците в процедурата за определяне на концесионер, ако бъде открита преди 01.01.2026 г., като препоръчваме следното:

- при посочване на стойностите да се осигури спазване на правилата за превалутиране по чл. 12 и съответно за закръгляване по чл. 13 или по специалните правила за закръгляване, предвидени в Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ).

- всички прогнозни цени на услуги, които се предлагат на потребители, да се обозначат в Обосновката и Обявлението в евро и в левове, като за цените в евро се приложат правилата за превалутиране по чл. 12 и съответно за закръгляване по чл. 13 или по специалните правила за закръгляване, предвидени ЗВЕРБ.

- да се уточни, че предложенията за размер на разходите по инвестиционна програма и на концесионното възнаграждение се подават в евро, ако срокът за подаване на офертите изтича след 01.01.2026 г., или в лева и евро, ако срокът за подаване на офертите изтича преди 01.01.2026 г.

Ако процедурата за определяне на концесионер се открие след 01.01.2026 г., считаме че всички стойности следва да се обозначат само в евро, с изключение на прогнозните, съответно предлаганите с офертите цени на услугите, включени в предмета на концесията.

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„СТРАТЕГИЧЕСКО РАЗВИТИЕ,
КООРДИНАЦИЯ И КОНЦЕСИИ“:



Възстановим подпис

X

Мариета Немска

Подписано от: Marieta

Nemska