



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

Консорциум „Д енд Д - БИМ”

## Анализ на вижданията на заинтересованите страни за ПЧП

“Подготовка на пилотен модел на ПЧП - „Изграждане на плувен и спортен комплекс „Славейков” и стъпки за прилагането му”, като дейност в рамките на проект: „Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, финансиран по оперативна програма „Административен капацитет”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009”

Община Бургас

[www.burgas.bg](http://www.burgas.bg)

Вие се намирате в



Консорциум „Д енд Д - БИМ”

06.04.2010 Г.



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

### Използвани съкращения

ПЧП	Публично-частно партньорство
ИПЧП	Институционализирано публично - частно партньорство
АД	Акционерно дружество
ООД	Дружество с ограничена отговорност
АДСИЦ	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
ЗОС	Закона за общинската собственост
ЗС	Закон за собствеността
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗУЧК	Закон за устройство на черноморското крайбрежие
ЗООС	Закон за опазване на околната среда
ЗЕЕ	Закон за енергийната ефективност
ТЗ	Търговски закон
ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗТР	Закон за търговския регистър
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите

## СЪДЪРЖАНИЕ

[Бургас - Крачка напред!](#) .....



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

## 1. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1.1. Обхват на Анализа на вижданията на заинтересованите страни за ПЧП

Настоящият анализ има за цел да опише и изследва различните гледни точки относно реализацията чрез Публично частно партньорство (ПЧП) на проект – Изграждане на плувен и Спортен комплекс „Славейков” и стъпки за прилагането му. Тези гледни точки или виждания/ предложения са изложени от заинтересованите страни по проекта с цел подготовката на Пилотен модел на ПЧП – „Изграждане на плувен и Спортен комплекс „Славейков” и стъпки за прилагането му в рамките на проект „Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично - частни партньорства в Община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009 г. Проектът се финансира по Оперативна програма „Административен капацитет” от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България.

### 1.2. Ключови моменти и описание

Основа за разработването на настоящия анализ са предоставените от Възложителя – Община Бургас, информация, документи и материали от една страна и от друга проведените срещи между Консултанта – Консорциум „Д енд Д-Бим” и заинтересованите страни. Още на първата работна среща като заинтересовани страни бяха определени: представителите на Общинска администрация – Бургас, екипа на проекта, Общинско предприятие „Спортни имоти, паркинги и гаражи”,



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

треньори, спортни клубове, училища, хора в неравностойно положение и други групи бъдещи ползватели, представители на фирми, потенциални инвеститори.

В периода от началото на договора за предоставяне на консултантски услуги регистрационен № 93-00-144 (3)/17.03.2010 г. до 30 март 2010 г. включително бяха проведени четири консултации (срещи и обсъждания) със заинтересованите страни. По време на цитираните консултации Консултантът се запозна с вижданията на всяка една от страните, заинтересовани от подготовката, реализацията и бъдещото управление и стопанисване на плувен и спортен комплекс „Славейков”. В началото на договора за предоставяне на консултантски услуги бяха проведени две срещи, след което експертите на Консултанта стартираха разработването на правния анализ, финансовия анализ, икономическия анализ и анализа на риска. Проведена беше трета среща, а предварителните варианти на разработените анализи бяха предоставени на Възложителя по електронен път и на хартиен носител за запознаване и коментари.

На 30.03.2010 г. в сградата на Община Бургас, на работна среща, беше изразено виждането на Възложителя относно модела на ПЧП, който следва да бъде подготвен – институционализирано публично – частно партньорство (ИПЧП). Становището на общината е, че следва да се разработи модел и стъпки за прилагането му под формата на партньорство между публичния и частния сектор, което предполага създаването на дружество със смесен капитал – част от който е предоставен от публичния сектор и съответните остатъчни дялове/ акции от частния сектор. Община Бургас участва в дружеството с правата за изграждане и експлоатация на проектирания комплекс, частният партньор/ съдружник (един или повече предвид разнородния характер и спецификата на отделните обекти в комплекса) с капитали за изграждане и опериране на проекта за срока на действие на публично – частното партньорство. Запазва се първоначално определената форма за осъществяване на инвестиционното намерение, а именно – Публично – частно партньорство по модела “Проектирай – Построй-Оперирай – Прехвърли” съгласно Докладна записка от Кмета на Община Бургас до Общинския съвет, рег. индекс № Обс 08-00/01284 от 06.03.2008 г. Изборът на Възложителя е ИПЧП да се подготви за Акционерно дружество (АД)/Дружество с ограничена отговорност (ООД) и Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

При разработването на модела, документите и описанието за прилагането му, с цел максимална защита интересите на обществеността, по-голяма част от възможните рискове следва да се носят от частния сектор като бъдещ партньор в ПЧП.

Консултантът прие, че ще се съобрази с изричното искане на Общината да бъде разработен модел при който да се институционализира публично частното партньорство, при резервите, разработени в правния анализ

При сондиране мнението на евентуални бъдещи частни инвеститори беше установено, че те са запознати с необходимостта от провеждането на прозрачен, равнопоставен и общодостъпен конкурс от страна на Община Бургас за избора на бъдещия частен/ частни съдружници за ПЧП. Предлагат максимална свобода за предложения от тяхна страна по време на конкурса, за да се избере най-добрият, икономически най-подходящият проект (принципът: “best value for money”). Основен момент е и възвращаемостта на бъдещата инвестиция, която при действащите условия не следва да се залага за много повече от десет годишен период. Що се отнася до чисто правната гледна точка са максимално отворени и гъвкави. По време на провеждането на самите консултации потенциалните инвеститори, проявили инициативност и готовност да вземат участие в предстоящия избор на партньор на общината към момента, бяха уведомени от представителите на Община Бургас и от Консултанта за социалния аспект на проекта и неговата значимост за обществото



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

(от икономическа гледна точка, както и с цел повишаване на здравния статус, социалните услуги, развитието на спорта, образованието и др.).

В тази посока са насочени виждания и стремежи на част от заинтересованите страни в лицето на представителите на Общинска администрация - Бургас, Общинско предприятие „Спортни имоти, паркинги и гаражи”, треньорите, спортните клубове, училищата и хората в неравностойно положение. Основната им цел е този, в момента не функциониращ обект, да се превърне в място за спорт, отдих и развлечения.

## 2. НОРМАТИВНА УРЕДБА

Избраният вариант не е приложим, в случай че не са налице предпоставките по смисъла на чл. 6 от Закона за общинската собственост (ЗОС) за промяна на статута на имота като публична общинска собственост, а именно да се приложи разпоредбата, която гласи, че имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Това се налага предвид разпоредбата на чл. 51, ал. 6 от ЗОС според която, общината може да внася свободни имоти и вещи или вещни права върху имоти, **частна общинска собственост**, като непарична вноска в капитала на търговски дружества при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 51, ал. 5 от ЗОС, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство от две трети от общия брой на общинските съветници.

Приложимата нормативна уредба в конкретния случай включва нормите и регламентите за проектиране и строителство, съгласно относимото българско законодателство /Закон за собствеността (ЗС), ЗОС, Закон за устройство на територията (ЗУТ), Закон за устройство на черноморското крайбрежие (ЗУЧК), Закон за опазване на околната среда (ЗООС), Закон за енергийната ефективност (ЗЕЕ) и подзаконовите актове по прилагането им, др./ . Въз основа на вижданията на Възложителя и останалите заинтересовани страни и при решението за създаване на ИПЧП - Търговски закон (ТЗ), Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закон за търговския регистър (ЗТР), Закон за задълженията и договорите (ЗЗД) и др. Също така, с оглед вида на процедурата по избор на частен партньор, ще се съобразят спецификите в действащото българско законодателство.

## 3. УПРАВЛЕНИЕ, ЕКСПЛОАТАЦИЯ И ПОДДРЪЖКА

Основната идея тук е бъдещото дружество да разработи инвестиционните проекти, да извърши необходимите дейности и процедури за одобряването им, да изпълни строителните дейности до получаване на удостоверение за ползване, както и съответните разрешителни и други официални документи. След което тясно профилирани партньори да управляват, експлоатират и поддържат отделните обекти в комплекса според компетентността си. Разбира се основното ръководство ще се упражнява от управляващите органи на дружеството, под формата на което следва да се реализира ПЧП. Ролята на Консултанта в тази връзка е да защити максимално



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

реализацията на бъдещия проект, като намери подходящи способи, предложи разумни компромисни варианти за участниците в ПЧП и запази интересите им.

Бъдещото управление, експлоатация и поддръжка на комплекса следва да се ръководи от заложените договорености, определените правила, както и в пълно съответствие с действащата нормативна уредба. Основен фактор следва да бъде стремежът към добро финансово управление, което да осигури реалистична възвръщаемост на инвестицията и да минимализира липсата на разпределение на печалбата.

Срокът на действие на проекта, предвид значимостта на инвестицията, следва да бъде не повече от 35 години, като се конкретизира в оценката на финансово - икономическата ефективност на проекта. След прекратяване на партньорството всички активи, права и фактически отношения на дружеството следва да преминат в патримониума на Община Бургас, която въз основа на добра експлоатация и поддръжка на комплекса, да има възможност за по-нататъшно продължаване управлението, експлоатацията и поддръжката на обекта при приемливи разходи за реконструкция и рехабилитация.

#### 4. ИНДИКАТИВНА ПРОГНОЗА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА УСЛУГИ

Предлагани от заинтересованите страни и възможни са следните услуги, но не лимитирани, които евентуално следва да предоставя плувния и спортен комплекс „Славейков”:

- плувни спортове и провеждане на състезания (плуване, водна топка, синхронно плуване, скокове във вода);
- други видове спорт и провеждане на състезания (баскетбол, волейбол, футбол, хандбал, бадминтон, тенис на корт, тенис на маса, бокс, борба, вдигане на тежести, бойни спортове, аеробика, художествена гимнастика, спортна гимнастика, каланетика, йога, фехтовка, както и много други спортове (спортна закрыта зала);
- тренировъчни (помощни) закрыти зали;
- открыти спортни площадки;
- спортна медицина, медицина, фитнес, масажи, сауна и СПА процедури;
- боулинг зала;
- хотел със заведения за хранене, конферентни (многофункционални) зали;
- обслужваща търговска част;
- открыти и закрыти детски кътове;





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

- място за подвижни атракции;
- зала за прожекции и спектакли;
- паркинги;

Изброените услуги, както беше подчертано не следва да се приемат като единствено възможни, а напротив бъдещите участници в ПЧП, преди реализирането на проекта, както и по време на експлоатацията му следва непрестанно да актуализират и обогатяват този списък, както и да бъдат максимално гъвкави спрямо времето и нуждите, и потребностите на обществото, за да се гарантира ефективността, ефикасността и икономичността на проекта.

## 5. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ

Сегашното съоръжение е в значителна степен амортизирано и като сграден фонд, и като инсталации. Основната позиция на заинтересованите страни е да се изгради нов комплекс. За реализиране на тази идея е необходимо да се разпише подходящ модел – ПЧП, в който да бъде намерен най-разумният начин за съвместна работа по проекта, при максимална защита интересите на бъдещите партньори и минимален риск за публичния сектор.

Изборът на Възложителя е ИПЧП по модела “Проектирай-Построй-Оперирай-Прехвърли”. При подготовката на документацията за избора на частен партньор/партньори (инвеститор) е необходимо да му се предостави по-голяма свобода за предложения, иновативни идеи, както не следва да се поставят ограничителни условия и високи изисквания, а трябва да се търси най-коректният, най-иновативният партньор в духа на опита, конкретните предложения и цялостната визия (подкрепени със стабилни изчисления, проучвания, анализи, доказателства и гаранции) и степента на реалната им реализация в рамките на разумна инвестиция, която да може да се възстанови в не-повече от 10-15 годишен период. По отношение на бъдещото управление се предлага вариант, в който е защитен обществен и социален интерес на общината и който от друга страна е достатъчно гъвкав и профилиран, предвид периода за ПЧП и разнообразието от потенциалните услуги, които комплексът, в ж. к. “Славейков”, ще предлага.

Вижданията на заинтересованите страни относно ПЧП са ясни, конкретни и обосновани, предвид различните функции, които те ще имат по време на реализацията на проекта, както и предвид отделните интересите, отговорностите им и евентуалните проблеми и рискове. Все пак, Консултантът счита че съществува степен на политически и законодателен риск по отношение на адекватното прилагане на изборния от Общината модел на институционализирано ПЧП.

Не на последно място реализирането на проекта и действията на заинтересованите страни следва да са в съответствие с действащото Българско и Европейско законодателство. Следва също така предвид изборния модел да се изпълни условието, посочено в правния анализ относно промяната на собствеността по чл. 6 от ЗОС на имота.





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

„Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор реф. №: А08-14-38-С/10.02.2009  
Проектът се финансира от Европейския социален фонд и държавния бюджет на Република България

## 6. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия от протоколи от проведените консултации;
2. Копия от присъствени списъци.

## 7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация, материали и официални документи, предоставени от Община Бургас и останалите заинтересовани страни;
2. Проведените консултации със заинтересованите страни;
3. Разработените към момента анализи от Консултанта;
4. Документацията по обществената поръчка;
5. Действащото в Република България законодателство.

Изготвили: Добромира Банкова; Стоян Нейчев

ЗА ИЗПЪЛНИТЕЛ:

.....

Стоян Нейчев;

Главен експерт 1 и Ръководител на екипа:

.....

Добромира Банкова,

представяващ Консорциум „Д енд Д - БИМ”