



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

# “ПОДГОТОВКА НА ПИЛОТЕН МОДЕЛ НА ПЧП – „ИЗГРАЖДАНЕ НА ПЛУВЕН И СПОРТЕН КОМПЛЕКС „СЛАВЕЙКОВ” И СЪПКИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО МУ

По проект: „Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в Община Бургас и Югоизточния планов район”, финансиран по Оперативна програма „Административен капацитет”

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*“Този документ е създаден в рамките на проект “Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район”, Договор № А08-14-38-С/10.02.2009”, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма “Административен капацитет”, съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ” и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.”*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ОБЕКТ НА ПЧП

Комплекс „Славейков” е:

- най-голямата плувна база на територията на Бургас;
- подготвял българските олимпийци и е бил един от най-посещаваните басейни в близкото минало;
- разположен в непосредствена близост до Районен парк „Изгрев” върху терен от 23 279 кв.м на изключително комуникативно място в близост до центъра на града.
- от 2003 г. не функционира, поради негодност и непрекъснато натрупване на загуби от експлоатацията.
- намиращите се в имота съществуващи съоръжения и сграден фонд са силно амортизирани и не са в състояние да изпълняват функциите си.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

**ИДЕЯТА** на местната администрация е за създаване на съвременна, модерна и конкурентна зона за свободно време и спорт в комплекс „Славейков” чрез публично – частно партньорство.

### **МОТИВИ:**

- недостиг на финансов ресурс на общината за издръжка на базата;
- защита на общественения интерес;
- решение за ефективно използване на плувната база.

**ОБЩИНА БУРГАС** възнамерява да предостави права (за изграждане, за експлоатация, за предоставяне на услуга и др.),

**А ЧАСТНИЯТ ПАРТНЬОР** да осъществява за своя сметка и на свой риск проектирането, строителството и експлоатацията на обекта - предмет на ПЧП, като се задължава да предоставя висококачествени спортни и други определени в договор услуги, за срока на действие на ПЧП.



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ПРЕДВИДЕНО Е ДА БЪДАТ ИЗГРАДЕНИ:

- БАСЕЙНИ: покрит басейн с олимпийски размери (с модулно решение за разделяне на по-малки басейни); открит басейн с олимпийски размери; детски басейн;
- ЗАЛИ: тренировъчни зали с прилежащите им обслужващи части и помещения, вкл. фитнес; боулинг зала;
- възстановителен и СПА център;
- места за отдих на открито;
- административно-битова част с изложбена и конферентна зали;
- зона за обслужване – заведения за хранене, кафе, търговски обекти за спортни и др. стоки;
- хотел;
- подземни и надземни паркинги и подходи към тях.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## СИЛНИ СТРАНИ:

- Липсата на спортна инфраструктура и специално на подходяща база за плуване се превръща в социално значим проблем;
- Наличие на подходящ терен;
- Постигнат обществен консенсус за създаване на ПЧП за реализиране на дейности в тази сфера;
- Възможност за провеждане на ефективна местна политика;

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## СЛАБИ СТРАНИ:

- Несъвършенства в правната уредба на ПЧП в Република България (хаотична; липсва конкретно законодателство, относно ПЧП; ограничаваща);
- Пречки за създаване на конкретни модели ПЧП (**невъзможност за реализация**) или предопределена **правна несигурност** по отношение на други възможни форми за реализация на ПЧП;
- Липса на опит в България;

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ИЗБРАН МОДЕЛ ОТ ОБЩИНА БУРГАС - ПСЕП (Проектиране-Строителство-Експлоатация-Прехвърляне)

- Частната страна носи отговорност за проектирането, строителството, финансирането и експлоатацията на инфраструктурата.
- Собствеността върху новите активи се прехвърля на публичния сектор в края на договора.

### Възможен риск:

- по отношение на начина на управление на инфраструктурата;
- по –слаби възможности за контрол;
- Прекалено големи рискове свързани с точното изпълнение, съсредоточени върху частния партньор, необходимост от постоянен контрол.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ПЪРВИ ПИЛОТЕН МОДЕЛ: ИНСТИТУЦИОНАЛИЗИРАНО ПЧП

- След проведени срещи със заинтересованите страни виждането желанието на Община Бургас бе да се изработи институционализиран форма на ПЧП по модела ПСЕП.
- **За да бъде гарантиран и работещ този модел, последователно във времето, то задължително трябва да се осъществят следните действия:**
  - **Създаване на Еднолично акционерно дружество (ЕАД) или Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), където ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК Е ОБЩИНАТА.**
  - **Изработване на механизми за защита, регламентирани в Устава на дружеството: т.н. „Златна Акция” (привилегирована акция) и допълнителни права в компетентността на Общото събрание.**

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

# СЪЗДАВАНЕ НА ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО, С ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК - ОБЩИНАТА

За начина на учредяване са разработени два сценария:

а/ **АПОРТ** на вещно право на строеж;

б/ чрез **ПАРИЧНА ВНОСКА** на минималния капитал - **50 000 лева**  
(препоръчителен).

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## МЕХАНИЗМИ ЗА ЗАЩИТА:

Регламентират се в Устава на дружеството:

1. Т.н. „**ЗЛАТНА АКЦИЯ**” (привилегирована акция, съгласно Българския Търговски закон -чл.182 и сл.);

Тази акция дава възможност на общината **ЕДИНСТВЕНО** с нейното съгласие да бъдат приемани определени решения (независимо от броя притежавани от нея обикновени акции и разпределението на акционерното участие);

### Тя гарантира:

- Силен обществен контрол чрез органите на местното самоуправление;
- Възможност за защита на публичния интерес;
- Запазване собствеността на общината;



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*

Бенефициент



Община  
Бургас



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## „ЗЛАТНА АКЦИЯ” ГАРАНТИРА:

**А/ право на един глас в Общото събрание на дружеството;**

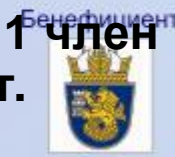
**Б/ право на ВЕТО, упражнявано чрез одобряване на следните решения на Общото събрание на дружеството:**

- изменя и допълва Устава на дружеството;
- увеличава и намалява капитала;
- преобразува и прекратява на дружеството;
- избира и освобождава членовете на НС и определя възнаграждението им;
- одобрява годишния финансов отчет; определя ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
- освобождава от отговорност членовете на НС и УС;
- решава издаването на облигации;
- да извършва сделки на разпореждане с недвижими имоти или сделки на управление със срок по голям от 5 години;
- съгласува ценовата политика на предлаганите услуги;
- приема правилник за дейността на дружеството;

**В/ право да предлага за назначаване, освобождаване и заменяне на 1 член на Надзорния съвет и двама от членовете на Управителния съвет.**



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ" и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## МЕХАНИЗМИ ЗА ЗАЩИТА:

### 2. Допълнителни права в компетентността на Общото събрание. Допълнителни специфични защиты в Устава:

- Специфичен предмет на дейност, чиято промяна изисква съгласуване от Общината;
- Липса на възможност за издаване на акции на приносител, т.е. акциите са единствено поименни и във всеки момент е известен притежателят им;
- Двустепенна система на управление. Управителният съвет е органът, който осъществява оперативното ръководство на дейността. Той се състои от трима членове, от които двама се избират по предложение на Общината, като тези регламенти са предмет на вето при евентуална промяна от страна на Общината.
- Ред за докладване, постоянна информираност и надзор по отношение на дейността на дружеството.
- Създаване на система на договори с членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет, които да ги обвързват със спазването на правилата за работа.



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## МЕХАНИЗМИ ЗА ЗАЩИТА:

**Процедурата за избор на частен партньор, трябва да е конкурентна, равнопоставена и прозрачна и която да предполага:**

- съгласие на частния партньор да работи в рамките на Устава на дружеството, така както е приет;
- финансовото му участие при предварителна яснота за размера на инвестицията.
- личното състояние на кандидата, доказване на неговия правен, административен, икономически и финансов статут, професионален опит и капацитет за изпълнение на поставените задачи;
- определяне на бизнес задачите на дружеството и изискване за разработка на бизнес план и бизнес стратегия за постигане на заложените индикатори за резултат;
- начин на оценяване на кандидатите;
- допълнителни изисквания – в случай на преценка от страна на Общината, например задълженията за предоставяне на услугите на социално приемливи цени.
- времеви параметри за провеждане на процедурата.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## АЛГОРИТЪМ ЗА ПЪРВИ ПИЛОТЕН МОДЕЛ: ИНСТИТУЦИОНАЛИЗИРАНО ПЧП

1. Промяна в статута на собствеността по отношение на имота, върху който ще се изгражда инвестицията УПИ – I в кв. 56 по плана на ж.к. “П.Р. Славейков”. (Към момента е публична общинска собственост. За нуждите на ИПЧП е необходимо имотът **ДА БЪДЕ АКТУВАН КАТО ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.**);
2. Учредяване на еднолично акционерно дружество.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## АЛГОРИТЪМ ЗА ПЪРВИ ПИЛОТЕН МОДЕЛ: ИНСТИТУЦИОНАЛИЗИРАНО ПЧП

### 3. Сключване на договор за предоставяне на право на строеж:

- Правото на строеж да се учреди за определен срок. След изтичането му общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.
- Включване на специфични изисквания по отношение на начина на изграждане на инвестицията, както и защитни и санкционни механизми по повод евентуални неизпълнения, съответно неточни изпълнения.

Партньор



Министерство на регионалното  
развитие и благоустройството

Бенефициент



Община  
Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## МЕХАНИЗМИ ЗА ЗАЩИТА:

### 4. Правила за избор на частен инвеститор

**Проблем:** че няма правила и регламенти за провеждането на подобна процедура. Липсва законова забрана, която е един от основните рискове на разглеждания сценарий и модел. Дори Европейската Комисия признава, че все още не е разработена, в рамките на Европейския съюз, процедура за избор на частен партньор.

**Решение:** Специално разработени правила, одобрени от Общинския съвет

### 5. Решение за увеличаване на капитала и неговият правен ефект

Общината като миноритарен акционер ще използва привилегията на «златната акция».

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*





Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## МЕХАНИЗМИ ЗА ЗАЩИТА:

### 6. Правилник за дейността

**Идеята** е да се обвърже частният инвеститор със задължението да спазва правила по отношение на дейността, въведени от Общината, като евентуалната промяна на тези правила да бъде извършвана единствено със съгласието на Общината, без значение от размера на капиталовото ѝ участие.

**Частният партньор влиза в Дружеството чрез:**

- Заем;

**Или**

- Увеличаване на капитала (препоръчителен).

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

*"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."*



Европейски съюз



ОПАК. Експерти в действие



Европейски социален фонд  
Инвестиции в хората

## ВТОРИ ПИЛОТЕН МОДЕЛ- КОНЦЕСИЯ

По причина за множеството рискове в конкретния случай и предвид действащото законодателство, които е възможно да повлияят върху успешното прилагане на предложени първи вариант ПЧП, Консултантът смята, че концесията е най-подходящия модел за ПЧП, затова допълнително е разработил и пилотен модел за предоставяне на **КОНЦЕСИЯ**.

Партньор



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Бенефициент



Община Бургас

"Този документ е създаден в рамките на проект "Създаване и утвърждаване на механизъм за успешни публично-частни партньорства в община Бургас и Югоизточния планов район", Договор № А08-14-38-С/10.02.2009", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския социален фонд. Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от Консорциум „Д енд Д - БИМ“ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган."