



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 250

на Столичния общински съвет

от 14.05.2015 година

За откриване на процедура за предоставяне (възлагане) на концесия за строителство на Градски балнеоложки комплекс-консервация, реставрация и социализация на Централна минерална баня „Банкя” и строителство на балнеоложки хотел в гр.Банкя, Столична община.

На основание чл.13, ал.1, т.2 и т.3 и чл.39, във връзка с чл.17, ал.1, т.2 от Закона за концесиите (ЗК), мотивираното предложение на кмета на Столична община и обосновката към него, и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Открива процедура за предоставяне на концесия за строителство на Градски балнеоложки комплекс на гр.Банкя - консервация, реставрация и социализация на Централна минерална баня „Банкя” и строителство на балнеоложки хотел в гр.Банкя, Столична община, наричан по-нататък „Градски балнеоложки комплекс на гр. Банкя” и утвърждава конкурсна документация за провеждане на концесията, която е неразделна част от настоящето решение.

2. Обектът на концесията е Градски балнеоложки комплекс на гр.Банкя, състоящ се от два пространствено обособени самостоятелни обекта - подлежащата на консервация, реставрация и социализация на Минерална баня Банкя заедно с предвидените за изграждане нов балнеоложки хотел, летен театър с минимум 200 седящи места, комплексен басейн с плажна зона, подземен паркинг и подземна топла връзка между хотела и минералната баня, наричан по-нататък „балнеоложки хотел”.

2.1. Основен обект на концесията е подлежащата на консервация и социализация сграда на Минерална баня Банкя, представляваща масивна сграда на два етажа - тавански и избени помещения, със застроена площ

(ЗП) 1590 кв.м. и разгънатата застроена площ (РЗП) 5200 кв.м., находяща се в западната част на градския парк на гр.Банкя - урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв.82 по плана на гр.Банкя, индивидуализирана с Акт за публична общинска собственост № 108 от 2014 г. на Столична община - Район „Банкя” и обявена за архитектурно-строителен недвижим паметник на културата (недвижима културна ценност), в съответствие с писмо № 2858 от 01.08.1983 г. на Националния институт за паметниците на културата (НИПК), заедно с бъдещото оборудване и обзавеждане на Минерална баня Банкя, съгласно одобрения инвестиционен проект - неразделна част от Концесионния договор.

2.2. Спомагателен (обслужващ) обект на концесията е балнеоложки хотел, който ще бъде изграден като застрояване на сграда и съоръжения в УПИ I, кв.104з по плана на гр.Банкя, конкретизиран с одобрен инвестиционен проект на база режим на застрояване „Зона Оз2 - Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване” в околградски район с:

Плътност на застрояване - 20 %;

Разгънатата застроена площ РЗП (надземна) с Кинт - 0,8 max;

Минимално озеленяване - 60 %;

2.2.1. балнеоложки хотел със следните показатели:

Максимална застроена площ - 1452 м²;

Максимална надземна разгъната площ - 5856 м²;

Максимална подземна застроена площ - max 5100 м²;

2.2.2. открити и закрити басейни, вкл. детски.

2.2.3. плажна зона към басейна с включено озеленяване.

2.2.4. летен театър с минимум 200 седящи места.

2.2.5. паркинг в подземното застрояване в сградата на балнеоложкия хотел.

2.2.6. топла подземна пешеходна връзка, свързваща сградата на балнеоложкия хотел и сградата на Минерална баня Банкя с дължина и застроена площ, определени с одобрения инвестиционен проект на балнеоложкия хотел - неразделна част от концесионния договор.

2.2.7. оборудване и обзавеждане, определени с одобрения инвестиционен проект.

2.2.8. дворни мрежи на техническата инфраструктура, включително довеждащ водопровод за минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Банкя за нуждите на балнеоложкия хотел, определени с одобрения инвестиционен проект.

2.2.9. част от обекта на концесията е и концесионната площ, която включва площта на урегулиран поземлен имот (УПИ), предназначен за обществено обслужване (КОО), представляващ УПИ I, кв. № 104з по плана на гр.Банкя (ПИ с идентификатори: 02659.2193.2918, с площ 7320 кв.м. и 02659.2193.2923, с площ 69 кв.м., съгласно скици с номера 15-265017 от 31.07.2014 г. и 15-265021 от 31.07.2014 г. на АГКК), за които са съставени АОС 110 от 2014 г. и АОС 111 от 2014 - публична общинска собственост. Като принадлежност към Обекта на концесията се включва съществуващият водопровод до Минерална баня Банкя и водопроводът,

който ще бъде изграден от концесионера, за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Банкя за нуждите на Градски балнеоложки комплекс на град Банкя.

3. Концесията е за строителство на градски балнеоложки комплекс и има за предмет изграждане, управление и поддържане на обекта на концесията на риск на концесионера и със средства, осигурени от него.

3.1. Изграждането и въвеждането в експлоатация на обекта на концесията - Градски балнеоложки комплекс гр.Банкя, е със срок до края на четвъртата година на концесията и включва:

3.1.1. проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи (СМР) за реставрация, проектиране и изпълнение на консервационно - реставрационни работи за консервация и реставрация на сградата на Минерална баня Банкя;

3.1.2. проектиране и строителство на нов балнеоложки хотел и свързаното с него застрояване по т.3.2.1.

3.2. Проектирането на обекта на концесията включва изработване и одобряване на инвестиционни проекти:

3.2.1. за консервация и реставрация на сградата на Минерална баня Банкя;

3.2.2. за строителството на балнеоложкия хотел с летен театър с минимум 200 седящи места, подземен паркинг и подземна пешеходна връзка, свързваща сградата на балнеоложкия хотел и сградата на Минерална баня Банкя, за външни и вътрешни басейни с плажна зона, за дворни мрежи на техническата инфраструктура, включително водопровод за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Банкя за нуждите на балнеоложкия хотел, за пътните връзки на сградата на хотела с уличната мрежа и за външно дворно осветление и озеленяване на концесионната площ.

3.3. Реставрацията на Минерална баня Банкя включва най-малко:

3.3.1. извършване на СМР за конструктивно укрепване и подмяна на конструктивни елементи на сградата, застрояване на вътрешния двор на минералната баня с минерални басейни, извършване на частично преустройство на съществуващата сграда на банята без промяна на предназначението ѝ, за монтаж на асансьори и други във връзка със социализацията на банята и за извършване на СМР за нови сградни инсталации;

3.3.2. реконструкция на съществуващия водопровод до минерална баня Банкя за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Банкя за нуждите на минерална баня Банкя;

3.4. Консервацията и реставрацията на сградата на Минерална баня Банкя включва извършване на консервационно-реставрационни работи на фасади, на покривни елементи и на интериорните пространства на сградата, определени с одобрения инвестиционен проект.

3.5. Строителството на балнеоложкия хотел включва строителство на сградата на хотела, на откритите басейни, на плажната зона, на летен

театър, подземен паркинг, на съоръжение - покрита (топла) пешеходна връзка на балнеоложкия хотел със сградата на минерална баня Баня, на дворни мрежи на техническата инфраструктура, на пътни връзки на сградата на хотела с уличната мрежа и на външно дворно осветление и озеленяване на концесионната площ, както и на водопровод за довеждане на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП от находище за минерална вода Баня за нуждите на балнеоложкия хотел.

3.6. Управлението и поддържането на обекта на концесията включва поддържането в наличност на обекта за осигуряване на непрекъснатост и ниво на качество на предоставяните услуги и извършваните стопански дейности чрез извършване на:

3.6.1. текущи ремонти и хигиенно поддържане на сградите на обекта на концесията и на техните сградни инсталации, оборудване и обзавеждане, на строителните съоръжения и на мрежите на техническа инфраструктура на територията на балнеоложкия хотел, вкл. на съоръженията и оборудването за балнеоложки услуги в Минерална баня Баня и на съоръженията и обзавеждането на басейните, спасителните постове и плажната площ към балнеоложкия хотел;

3.6.2. необходимите основни ремонти, а при необходимост и частична реставрация и рехабилитация на обекта на концесията, с оглед осигуряване на безопасни условия при предоставянето на балнеоложки и другите услуги и при извършването на стопанските дейности с обекта на концесията;

3.6.3. необходимите консервационно-реставрационни работи за поддържане на Минерална баня Баня, в качеството ѝ на недвижима културна ценност, при реда и условията на Закона за културното наследство;

3.6.4. поддържане и текущи ремонти на концесионната площ.

3.7. Управлението и поддържането на обекта на концесията включва и поддържането в наличност на следните услуги и стопански дейности, които се извършват чрез обекта на концесията:

3.7.1. Балнеоложки и други услуги и стопански дейности, предоставяни чрез Минерална баня Баня:

3.7.1.1. здравни и балнеолечебни услуги за осъществяване на профилактика, лечение и рехабилитация на посетителите на минералната баня от квалифициран медицински и немедицински персонал;

3.7.1.2. процедури, терапии и програми, предназначени за релакс, психо-физическо възстановяване и поддържане на здравето и творческите възможности на посетителите на балнеоложкия комплекс, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;

3.7.1.3. балнеоложки водни и козметични процедури и спортни занимания, чрез прилагане на природосъобразни форми и методи за релакс чрез минерална вода, консултирани и реализирани от квалифициран персонал;

3.7.1.4. санитарно-хигиенно обслужване;

3.7.1.5. фитнес и други услуги за физическо и естетическо поддържане на тялото и на части от него, консултирани или реализирани от квалифициран персонал;

3.7.1.6. услуги по обществено хранене

3.7.1.7. други търговски дейности по обслужване на посетителите на Минерална баня Баня.

3.7.2. Услуги и стопански дейности, извършвани на територията на балнеоложкия хотел:

3.7.2.1. хотелиерски услуги;

3.7.2.2. услуги по обществено хранене и други търговски дейности по обслужване на посетителите на хотела;

3.7.2.3. плажни услуги (предоставяне на чадъри, шезлонги, постелки за шезлонги, масички и др. подобни);

3.7.2.4. спортно-развлекателни услуги и услуги за физическо и естетическо поддържане на тялото и на части от него;

3.7.2.5. културно-развлекателни и образователни услуги;

3.7.2.6. други търговски дейности по обслужване на посетителите на балнеоложкия хотел и прилежащите му обекти.

3.8. При изпълнение на концесията, концесионерът поема или споделя рисковете, определени в концесионния договор.

4. Срещу задължението за строителство, управление и поддържане на обекта на концесията, концесионерът има право да експлоатира обекта на концесията, като получава приходи от предоставянето на услугите и от извършването на стопанските дейности по т.3.7. с обекта на концесията.

5. Срокът на концесията е съгласно офертата на участника, определен за концесионер, но не повече от 35 (тридесет и пет) години.

6. Началната дата на концесията е датата на влизане в сила на концесионния договор.

7. Концесионният договор влиза в сила на датата, на която е изпълнено последното от следните условия:

7.1. представяне от концесионера на доказателства за осигурено финансиране на изграждането на обекта на концесията, включващо доказване на наличен собствен капитал и на открита кредитна линия за финансиране изграждането на обекта на концесията, но не по-късно от 3 (три) месеца от сключване на концесионния договор;

7.2. представяне от концесионера на банковата гаранция за обезпечаване на строителството на обекта на концесията в размер на 1 500 000 лв. (един милион и петстотин хиляди лева) или тяхната равностойност в евро, но не по-късно от 3 (три) месеца от сключване на концесионния договор.

8. Концесията се осъществява при следните условия:

8.1. Строителството, управлението и поддържането на обекта на концесията - Градски балнеоложки комплекс на гр.Баня, се извършват от концесионера на негов риск и със средства, осигурени от него.

8.2. Проектирането, строителството и въвеждането в експлоатация на обекта на концесията се извършва до изтичане на четвъртата година на концесията, като:

8.2.1. възлагането на изработването на проектите е чрез конкурс, като изработването и одобряването на инвестиционните проекти на Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня, вкл. извършване на обследване и съставяне на технически паспорт на сградата на Минерална баня Баня по реда на чл.176в и чл.176а от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и съгласуването на проекта за консервация, реставрация и социализация на Минерална баня Баня с Министерството на културата, се извършва в срок не повече от 18 (осемнадесет) месеца от влизането в сила на концесионния договор;

8.2.2. концесионерът се обвързва и поема риска от строителството с график, неразделна част от инвестиционния проект, който задължително предвижда:

8.2.2.1. откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво по чл.157 от ЗУТ за консервацията и реставрацията на сградата на Минерална баня Баня да се извърши преди или най-късно едновременно с откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво на балнеоложкия хотел;

8.2.2.2. въвеждането в експлоатация на Минерална баня Баня да се извърши преди или едновременно с въвеждането в експлоатация на балнеоложкия хотел;

8.2.2.3. цялостното въвеждане в експлоатация на обекта на концесия - Градски балнеоложки комплекс на гр. Баня, да се извърши не по-късно от изтичането на четвъртата година на концесията.

8.3. Изграждането и експлоатацията на Минерална баня Баня се извършват при съобразяване със статута ѝ на недвижима културна ценност, включително:

8.3.1. проектът на Минерална баня Баня се съобразява със Съгласуване № 33-НН-0512 от 04.07.2012 г. на Министерството на културата на визата за проектиране и на идейния архитектурен проект като концепция и предпроектни проучвания за консервация, реставрация и социализация на минералната баня - неразделна част от концесионния договор;

8.3.2. строителството и експлоатацията на Минерална баня Баня се извършват в съответствие с одобрения инвестиционен проект за консервация и реставрация на минералната баня, който след одобряването му по реда на Закона за устройството на територията става неразделна част от концесионния договор.

8.3.3. след издаване на разрешенията за ползване на строеж за минерална баня Баня и за балнеоложкия хотел (строежите, заедно с оборудването им - всички машини и всички технологични и санитарно-хигиенни съоръжения и мебели, които са неподвижно монтирани в строежите от обекта на концесията, които са необходими и предназначени за извършване на водолечебени, балнеоложки, туристически и други

услуги с обекта на концесията), се актуват като общинска собственост и се завеждат като активи на Столична община. В 30-дневен срок въвеждането в експлоатация на балнеоложкия хотел, Кметът на Столична община предприема необходимите действия за съставяне на акт за публична общинска собственост и в 7-дневен срок от съставянето предоставя копие от него на Концесионера. В 7-дневен срок от настъпване на обстоятелство, което е основание за съставяне на нов акт за общинска собственост или за поправка на съществуващ, Концесионерът уведомява Кмета на Столична община, който предприема необходимите действия за съставяне или за поправка на акта за общинска собственост и в 7-дневен срок предоставя копие от него на Концесионера.

8.3.4. обзавеждането на обекта на концесията, (подвижното технологично, техническо и мебелно съоръжаване, разположено в Обекта на концесията, което е необходимо и предназначено за извършване или обслужване на водолечебените, балнеоложките и другите услуги, които се предоставят с Обекта на концесията), се осигурява и поддържа от концесионера за срока на концесията и се предава и преминава в собственост на концедента при прекратяване на концесионния договор в състояние годно за предоставяне на услугите, заедно с обекта на концесията.

8.4. Заявяването, получаването и поддържането на разрешително за ползване на минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя” - изключителна държавна собственост в количество, достатъчно за осъществяване на концесионната дейност за срока на концесията се извършва от концесионера.

8.5. Концесионерът спазва нормативните изисквания и изискванията, определени от компетентните държавни органи, свързани с:

8.5.1. националната сигурност и отбраната на страната;

8.5.2. опазването на околната среда, на човешкото здраве и на защитените територии, зони и обекти, вкл. опазването на Минерална баня Банкя в съответствие с изискванията към статута ѝ на недвижима културна ценност;

8.5.3. опазване на обществения ред;

8.5.4. постигането на достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

8.6. Концедентът не дължи на концесионера компенсации по смисъла на Закона за концесиите.

8.7. Концесионерът извършва към концедента концесионни плащания в размер и по ред, определени с офертата на участника, определен за концесионер и концесионния договор. Концесионното плащане се дължи след изтичане на гратисен период, който се определя съгласно офертата на участника, определен за концесионер, но не по-дълъг от 15 години от влизането в сила на концесионния и е в размер, отговарящ на по-голямата от определените в т.8.7.1 и 8.7.2 стойности:

8.7.1. минимално годишно концесионно плащане, определено съгласно офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малко

от 200 000 лв. (или тяхната еурова равностойност), което подлежи на ежегодна актуализация от втората година на плащане с общия индекс на инфлацията, съгласно официално публикуваните данни на Националния статистически институт.

8.7.2. годишно концесионно плащане за срока на концесията определено съгласно офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малък от 3 на сто от годишните приходи на концесионера от експлоатацията на обекта на концесията.

8.8. Непрехвърляемост на правата и задълженията по концесионния договор.

8.9. Предназначението на обекта на концесията за балнеоложки комплекс не може да се изменя.

8.10. Концедентът е собственик на обекта на концесията и на всички подобрения и приращения върху обекта на концесията и на преместваемите обекти, поставени неподвижно върху територията на обекта на концесията.

8.11. Концедентът може да ползва безвъзмездно летния театър към балнеоложкия хотел за провеждането на обществени културно-развлекателни и образователни мероприятия до 30 (тридесет) дни всяка година, след уведомяване на концесионера до 30 (тридесет) дни преди началната дата за провеждането на всяко мероприятие, без да пречат експлоатацията на балнеоложкия хотел.

8.12. При изпълнението на договора страните поддържат икономически баланс на концесията при условията, определени с концесионния договор.

8.13. Концесията се осъществява в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, която е неразделна част от концесионния договор.

8.14. Концесионният договор може да се изменя в съответствие с действащото законодателство. Концесионният договор може да се изменя и за възстановяване на икономическия баланс на концесията при настъпване на някое от следните обстоятелства:

8.14.1. при последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред;

8.14.2. при частично погиване на обекта на концесията или при обективна невъзможност за ползването му по предназначение, които не са резултат от виновно действие или бездействие на Концесионера;

8.14.3. при промяна на законодателството;

8.14.4. при обективна невъзможност за ползване от концесионера на повече от 80% (осемдесет на сто) от необходимото, в съответствие с одобрените инвестиционни проекти количество минерална вода от КЕИ „Бански каптаж” и Сондаж № 1ВКП на находище „Банкя”;

8.14.5. при неспазване на нормативно определените срокове за издаване от органите на изпълнителната власт на разрешителни документи, довело сумарно до забава от графика за изпълнение на

проектирането и строителството на обекта на концесията с повече от 1 (една) година, ако неспазването на тези срокове не се дължи на неспазване от страна на концесионера на техническите спецификации към документацията за участие и на нормативните изисквания по издаването на съответните разрешителни документи.

8.14.6. при влязъл в сила нормативен или административен акт, с който се въвежда регулиране на цената на която и да е от услугите и стопанските дейности по т.3.7.

8.15. Концесионерът осигурява:

8.15.1. свободен и безплатен достъп на посетителите до и на територията на обекта на концесията, с изключение на зоните и обектите, чрез които се предоставят платени услуги.

8.15.2. обезопасяване на басейните, паркингите и другите обекти, създаващи потенциална опасност за здравето на посетителите на обекта на концесията;

8.15.3. санитарно-хигиенно поддържане на обекта на концесията;

8.15.4. водно спасяване за басейните към балнеоложкия хотел - през курортния сезон;

8.15.5. здравно и медицинско обслужване на посетителите на басейните и на плажната зона - през курортния сезон;

8.15.6. осигуряване и поддържане за срока на концесията на категория „Б”, съгласно Наредбата за категоризиране на плажовете (Обн., ДВ, бр.26 от 2005 г., изм., бр.51 от 2005 г., изм. и доп., бр.98 от 2007 г., изм., бр.93 от 2009 г.) на плажната зона;

8.15.7. категоризиране на отделните подобекти от обекта на концесията по реда на Закона за туризма и в съответствие с действащото законодателство;

8.15.8. охранителна защита на обекта на концесията и опазване на обществения ред и на здравето и спокойствието на посетителите на обекта на концесията.

8.16. Концесионерът осигурява качество на управлението и поддържането в наличност на обекта на концесията за срока на концесията, вкл. осигурява поддържане на обекта във физическо състояние и неговата безопасна експлоатация, съгласно изискванията на част „Експлоатация” на инвестиционните проекти и в наличност и качество, определени с част А „Основни характеристики на строежа” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

8.17. Концедентът осъществява контрол на качеството на поддържане на обекта на концесията във физическо състояние и на неговата безопасна експлоатация съгласно изискванията част Б „Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти” и част В „Указания и инструкции за безопасна експлоатация” на техническите паспорти на строежите, включени в обекта на концесията.

8.18. При предсрочно прекратяване на концесионния договор страната, която отговоря за причината, поради която е прекратен договора,

дължи на другата страна неустойка в размер на 2 000 000 лв. (два милиона лева) или тяхната еурова равностойност.

9. Страните по концесионния договор имат следните основни права и задължения:

9.1. Основни права на концесионера:

9.1.1. Право да експлоатира обекта на концесията, като получава приходи от:

9.1.1.1. извършването на услугите и стопанските дейности по т.3.7;

9.1.1.2. подизпълнителите на услуги и стопански дейности по т.3.7 при спазване на ограниченията по т. 11.2;

9.1.1.3. отдаването под наем на целия или на части от обекта на концесията при спазване на условията и ограниченията по т.12.

9.1.2. Право да определя свободно цените на услугите и на стопанските дейности.

9.1.3. Право на обезщетение при предсрочно прекратяване на концесията при условия и по ред, определени с действащото законодателство.

9.1.4. Правата на възложител по смисъла на Закона за устройството на територията при извършване на дейностите по проектиране и строителство на обекта на концесията.

9.2. Основни задължения на концесионера:

9.2.1. Да изгради и въведе в експлоатация обекта на концесията при условията за осъществяване на концесията по т.8 и в сроковете, определени с концесионния договор, но не по-късно от края на четвъртата година от началната дата на договора.

9.2.2. Да управлява и поддържа обекта на концесията като поддържа в наличност обекта на концесията, услугите и стопанските дейности, осъществявани чрез него, и осигурява непрекъснатост и ниво на качеството на предоставяните услуги в съответствие с клаузите на концесионния договор.

9.2.3. Да извърши инвестиции за поддържане на обекта на концесията в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, и в размер, определен със съответната годишна инвестиционна програма.

9.2.4. Да извършва концесионни плащания към концедента след изтичане на гратисния период в размер, определен в съответствие с офертата участника, определен за концесионер, и при условия и по ред, определени с концесионния договор.

9.2.5. Да актуализира съгласувано с кмета на Столична община списъка на подизпълнителите, определени с офертата участника, определен за концесионер, за изпълнение на строителство на обекта на концесията и за извършване на услугите и дейностите, с изключение на услугите по 3.7.1.1 -3.7.1.4, които задължително се предоставят само от концесионера.

9.2.6. В 10-дневен срок от сключването на договор с подизпълнител по т.11.2 да уведомява писмено кмета на Столична община и да му предоставя копие от сключения договор.

9.2.7. Да осигурява по всяко време достъп до обекта на концесията и да предоставя на кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица отчети и информация за изпълнението на строителството, на инвестиционната програма по време на експлоатацията на обекта на концесията и на другите задължения по концесионния договор, както и да предоставя при поискване всяка друга информация и документация, свързана с обекта на концесията.

9.2.8. При настъпване на форсмажорни обстоятелства да предприеме необходимите действия за ограничаване неблагоприятните последици от тези обстоятелства върху обекта на концесията.

9.2.9. Да застрахова обекта на концесията за своя сметка в полза на концедента за всяка година от срока на концесията, в съответствие с нормативната уредба и според изискванията на концесионния договор.

9.2.10. Да поддържа гаранции за обезпечаване изпълнението на концесионния договор в размер съгласно офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малко от 200 000 лв. (двеста хиляди лева).

9.2.11. Да заплати на концедента обезщетенията и неустойките, определени с концесионния договор.

9.2.12. При прекратяване на концесионния договор да предаде на Кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица обекта на концесията в състояние годен за експлоатация.

9.2.13. При прекратяване на концесионния договор да предаде на Кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица цялата проектна, екзекутивна, техническа, финансова и друга документация, отнасяща се до строителството и експлоатацията на обекта на концесията.

9.3. Основни права на концедента:

9.3.1. Да изисква изпълнение на задълженията, поети от концесионера с офертата и с концесионния договор.

9.3.2. Да ползва безвъзмездно летния театър към хотела при условията на т.8.11.

9.3.3. Да се ползва от банковите и други гаранции, дадени от концесионера, в съответствие с концесионния договор.

9.3.4. Да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на концесионера по концесионния договор, включително и да получава от концесионера отчети и информационни доклади за изпълнението на концесионния договор.

9.3.5. Да прекрати едностранно концесионния договор при неизпълнение от страна на концесионера на условие за осъществяване на концесията или на основно задължение на концесионера, както и на други основания, при условия и по ред, определени с концесионния договор.

9.3.6. Да получи обратно годен за експлоатация обекта на концесията след прекратяване на концесионния договор.

9.4. Основни задължения на концедента:

9.4.1. Да предаде на концесионера обекта на концесията в срокове, при условия и по ред, определени с концесионния договор.

9.4.2. Да предоставя на концесионера необходимото съдействие, което концесионерът може основателно да поиска във връзка с упражняване правата по концесията, включително:

9.4.2.1. за издаването на виза за проектиране на балнеоложкия хотел и одобряването на инвестиционните проекти за строежите, включени в обекта на концесията;

9.4.2.2. за издаването на разрешенията за строеж за строежите, включени в обекта на концесията;

9.4.2.3. за издаването и/или предоставянето на други документи, включително свързани с инвестиционното проектиране, с изпълнението на строителството и за приемане и въвеждане в експлоатация на строежите, включени в обекта на концесията.

9.4.2.4. при неправомерни действия на трети лица спрямо обекта на концесията.

9.4.3. Да осигурява поддържане и условия за свободно преминаване на обслужващия персонал и посетителите на Минерална баня Банкя и на транспортните средства, обслужващи експлоатацията на банята, през прилежащата към Минерална баня Банкя площ и подходите към нея, включително на прилежащите тротоари и пешеходни алеи около банята и площадното пространство пред централния вход на банята.

9.4.4. Да заплати на концесионера обезщетенията и неустойките в съответствие с условията на концесионния договор.

10. Когато участникът, определен за концесионер, е доказал съответствието си с критерия „Технически възможности и професионална квалификация” с възможностите на трети лица, съответните дейности, свързани с проектирането, изпълнение на строителство, включително реставрация и консервация на обекта на концесията, както и с извършването на балнеоложки, балнеолечебни, уелнес и други услуги се възлагат от концесионера на третите лица като подизпълнители. Смяната на третите лица като подизпълнителите се извършва след съгласуване от кмета на Столична община или на определени от него длъжностни лица на новите подизпълнители.

11. Извън случаите по т.10 концесионерът:

11.1. няма право да възлага на подизпълнители извършването на балнеоложките и други услуги по т.3.7.1.1, т.3.7.1.2, т.3.7.1.3 и т.3.7.1.4, представяни чрез Минерална баня Банкя.

11.2. има право да възлага на подизпълнители извършването на услуги, извън тези по т.11.1 и на стопански дейности с обекта на концесията;

12. При упражняване на правото да отдава под наем част от обекта на концесията, концесионерът спазва следните условия и ограничения:

12.1. няма право да отдава под наем частите от Минерална баня Банкя чрез които се предоставят услугите по т.3.7.1.1, т.3.7.1.2, т.3.7.1.3 и т.3.7.1.4, освен в случаите по т. 12.3.

12.2. има право да отдава под наем частите от Минерална баня Банкя извън изброените в т.12.1, както и целия или отделни части от балнеоложкия хотел;

12.3. има право да отдава под наем Минерална баня Банкя за провеждане на мероприятия, свързани или съвместими с предназначението ѝ, за срок до 10 (десет) дни.

13. Определя следните гаранции за изпълнение на задълженията на концесионера по концесионния договор:

13.1. При условия и по ред, определени с концесионния договор, концесионерът представя следните банкови гаранции:

13.1.1. за обезпечаване на строителството на обекта на концесията в размер на 1 500 000 лв. (един милион и петстотин хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, която се възстановява на концесионера след въвеждане в експлоатация на всички строежи, включени в обекта на концесията;

13.1.2. за обезпечаване изпълнението на задължението на концесионера да поддържа обекта на концесията в наличност и за осигуряване на непрекъснатост и качество на услугите и другите стопански дейности с обекта на концесията, както и за обезпечаване на задължението за концесионно плащане, ежегодно в размер, определен в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малък от 200 000 лв. (двеста хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, представянето на която е условие за възстановяване на гаранцията по т.13.1.1;

13.1.3. за обезпечаване изпълнението на задължението на концесионера за връщане на обекта на концесията във вида, определен с концесионния договор в размер, определен в съответствие с офертата на участника, определен за концесионер, но не по-малък от 1 500 000 лв. (един милион и петстотин хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, която се представя до третата година преди изтичане на срока на концесията.

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

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

14. Концесионерът се определя чрез открита процедура.

15. Участниците представят гаранция за участие в процедурата в размер на 30 000 лв. (тридесет хиляди лева) или тяхната еурова

равностойност, под формата на внесен депозит или банкова гаранция. Формата на гаранцията се избира от участниците.

16. Участниците в процедурата могат да доказват съответствието си с критериите за подбор по чл.26, ал.1, т.2 и т.3 от Закона за концесиите с възможностите на трети лица при условия и по ред, определен с документацията за участие.

17. Критериите за комплексна оценка на офертите и тяхната относителна тежест са:

17.1. Бизнес предложение, в т.ч.:

17.1.1. Техническо предложение, представляващо предварителни проучвания, обемно-устройствено проучване, задание за изработване на инвестиционния проект или идеен проект за реставрацията и консервацията на Централна минерална баня Банкя, с относителна тежест 5% (пет на сто);

17.1.2. Техническо предложение, представляващо предварителни проучвания, обемно-устройствено проучване, задание за изработване на инвестиционния проект или идеен проект за изграждане на балнеоложкият хотел, с относителна тежест 5% (пет на сто);

17.1.3. Инвестиционната програма и план за финансиране на строителството на обекта на концесията и Инвестиционната програма по години за времето след въвеждане на обекта на концесията в експлоатация, която определя инвестициите за извършване на основен ремонт, реставрация и поддържане на обекта на концесията за срока на концесията, с относителна тежест 5% (пет на сто).

17.2. Предложение за размера на гаранцията за изпълнение на задължението на концесионера да поддържа обекта на концесията в наличност и да осигурява непрекъснатост и качество на услугите и другите стопански дейности с обекта на концесията, който не може да бъде по-малък от 200 000 лв. (двеста хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, с относителна тежест 5% (пет на сто).

17.3. Предложение за размер на гаранцията за изпълнение на задължението на концесионера за връщане на обекта на концесията във вида, определен с концесионния договор, който не може да бъде по-малък от 1 500 000 лв. (един милион и петстотин хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, с относителна тежест 5% (пет на сто).

17.4. Предложение за размер на годишното концесионно плащане за срока на концесията след изтичане на гратисния период, който не може да бъде по-малък от 3% (три на сто) от годишните приходи от експлоатация на обекта на концесията, с относителна тежест 10% (десет на сто).

17.5. Предложение за размер на минималното годишно концесионно плащане за срока на концесията след изтичане на гратисния период, който не може да бъде по-малко от 200 000 лв. (двеста хиляди лева) или тяхната еурова равностойност, което подлежи на ежегодна актуализация от втората година на плащане с общия индекс на инфлацията, съгласно официално публикуваните данни на Националния статистически институт, с относителна тежест 35% (тридесет и пет на сто).

17.6. Предложение за гратисен период за плащане на годишно концесионно плащане, който не може да бъде по-голям от 15 (петнадесет) години от влизането в сила на концесионния договор, с относителна тежест 20% (двадесет на сто).

17.7. Предложение на срок на концесията, който не може да бъде по-дълъг от 35 (тридесет и пет) години, с относителна тежест 5% (пет на сто).

17.8. Предложение за размер на отстъпката в цената за ползване на Минерална баня Банкя и за културно-развлекателни и образователни услуги в летния театър за ученици и пенсионери в процент от обявените цени, с относителна тежест 5% (пет на сто).

18. Независимо от правно-организационната форма на участника в процедурата, определен за концесионер, концесионният договор се сключва с новоучредено търговско дружество - проектно дружество по чл.18, ал.3 от Закона за концесиите, регистрирано на територията на Столична община, което е обвързано с офертата на участника, определен за концесионер.

19. В комисията, която ще прегледа документацията и класира участниците в концесията, да бъдат включени най-малко трима общински съветници.

20. Решението може да се обжалва в 10-дневен срок от узнаването му по реда на глава единадесета от Закона за концесиите относно неговата законосъобразност пред Комисията за защита на конкуренцията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 14.05.2015 г., Протокол № 81, точка 1 от дневния ред, по доклад № СО15-9300-127/20.04.2015 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков